

SKRIPSI

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEDAGANG PASAR SENTRAL MAKASSAR PASCA KEBAKARAN SEBAGAI PEMEGANG SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN



**OLEH :
ASTRI MANGALIK PALLEBANGAN
B111 11 076**

**BAGIAN HUKUM KEPERDATAAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2015**

HALAMAN JUDUL

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEDAGANG PASAR
SENTRAL MAKASSAR PASCA KEBAKARAN SEBAGAI
PEMEGANG SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS SATUAN
RUMAH SUSUN**

SKRIPSI

**Diajukan sebagai Tugas Akhir dalam Rangka Penyelesaian
studi sarjana pada Bagian Hukum Keperdataan Program
Studi Ilmu Hukum**

OLEH :

ASTRI MANGALIK PALLEBANGAN

B111 11 076

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2015**

PENGESAHAN SKRIPSI

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEDAGANG PASAR SENTRAL MAKASSAR PASCA KEBAKARAN SEBAGAI PEMEGANG SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN

Disusun dan diajukan oleh:

ASTRI MANGALIK PALEBANGAN

B 111 11 076

Telah dipertahankan di hadapan panitia ujian skripsi yang dibentuk
dalam rangka penyelesaian Studi Sarjana
Program Studi Ilmu Hukum Bagian Hukum Keperdataan
Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin
Pada Hari Rabu, 19 Agustus 2015
Dan Dinyatakan Lulus

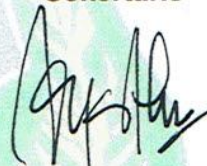
Panitia Ujian

Ketua,



Prof. Dr. Anwar Borahima, S.H., M.H.
NIP. 19601008 198703 1 001

Sekretaris



Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H.
NIP. 19641123 199002 2 001

**A.n. Dekan
Pembantu Dekan Bidang Akademik,**



Prof. Dr. Ahmadi Miru, S.H., M.H.
NIP. 19630419 198903 1 003

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Diterangkan bahwa Mahasiswa :

Nama : ASTRI MANGALIK PALEBANGAN

NIM : B11111076

Program : Ilmu Hukum

Bagian : Hukum Perdata

Judul : **"Perlindungan Hukum Bagi Pedagang Pasar Sentral
Makassar Pasca Kebakaran Sebagai Pemegang
Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun"**

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dalam Semina Hasil di
Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

Makassar, Juni 2015

Pembimbing I



Prof. Dr. Anwar Borahima, S.H., M.H.
NIP. 19601008 198703 1 001

Pembimbing II



Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H.
NIP. 19641123 199002 2 001

PERSETUJUAN MENEMPUPH UJIAN SKRIPSI

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa :

Nama : **ASTRI MANGALIK PALEBANGAN**
No. Pokok : B111 11 076
Bagian : Hukum Keperdataan
Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Bagi Pedagang Pasar Sentral
Makassar Pasca Kebakaran Sebagai Pemegang Hak
Milik Atas Satuan Rumah Susun

Memenuhi syarat untuk diajukan dalam ujian skripsi sebagai ujian akhir program studi.

Makassar, Agustus 2015

a.n. Dekan
Pembantu Dekan I,



ABSTRAK

ASTRI MANGALIK PALEBANGAN, (B11111076), Hukum Perdata, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makassar, Juli 2015, *Perlindungan Hukum Bagi Pedagang Pasar Sentral Makassar Pasca Kebakaran sebagai Pemegang Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun* di bawah bimbingan Prof. Dr. Anwar Borahima, S.H., M.H. sebagai Pembimbing I dan Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H. sebagai pembimbing II.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kedudukan hukum pedagang pasar sentral Makassar sebagai pemegang sertifikat hak milik atas satuan rumah susun pasca kebakaran dan mengetahui bentuk perlindungan hukum terhadap pedagang pasar sentral Makassar pasca kebakaran.

Penelitian ini dilaksanakan di beberapa lokasi, yaitu Pasar Sentral Makassar dengan melakukan wawancara dengan para pedagang pasar sentral terkait dengan kepemilikan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun, yang kedua yaitu Perusahaan Daerah Pasar Makassar Raya terkait dengan pengelolaan pasar sentral saat ini serta data dokumen-dokumen dari instansi terkait dan peraturan perundang-undangan.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa kedudukan hukum pedagang pasar sentral pasca kebakaran ialah berstatus pemegang sertifikat hak milik yang masih berhak atas kepemilikan lods dan kios oleh karena itu para pedagang perlu mendapatkan perlindungan hukum selain itu pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian seharusnya tidak pernah terlepas dari tanggungjawab berdasarkan penerapan asas itikad baik dalam suatu perjanjian. Pihak pertama sebagai pemegang hak pengelolaan tetap wajib melaksanakan fungsi pengawasan dalam pengelolaan pasar Sentral Makassar sehingga para pedagang tidak dirugikan sebagai pihak ketiga dalam perjanjian ini.

Kata Kunci: Hak Milik Satuan Rumah Susun.

ABSTRACT

ASTRI MANGALIK PALEBANGAN, (B11111076), **Civil law, Faculty of Law Hasanuddin University , July 2015, Legal Protection For Makassar Central Market Traders Post Fire as Holder of The Certificate of Rights Own on Strata Title.** under the guidance of **Anwar Borahima** as the first supervisor and **Sri Susyanti Nur** as the second supervisor.

This research aims to know the legal position of the Makassar central market traders as the holder of a certificate of property rights strata title post fire and knowing the form of legal protection of a Makassar central market traders post fire.

This research was conducted in several locations, namely the central market of Makassar by doing interviews with the central market trader related to the ownership of strata title, then The Makassar Company'Market Area related about the management of the central market as well as current documents and legislation from related institutions.

The results of this research indicated that the legal position of the central market traders post fire that the owner of certificate still has rights over the ownership of stall. Therefore traders need to get legal protection, besides the parties that involved in the agreement should never have apart from responsibility based on the application of the good principle of an agreement. The first party as the holder of rights management remain obliged to carry out controlling functions in management of Makassar Central Market Makassar that the trader as the third party in this agreement is not be aggrieved.

Key Words: Rights Own on Strata Title

KATA PENGANTAR

Salam Sejahtera

Puji Tuhan dengan penuh syukur penulis panjatkan sebesar-besarnya kehadiran Tuhan Yesus Kristus karena atas berkat, kasih dan pertolonganNya sehingga penyusunan skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik sebagai persyaratan wajib bagi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin guna memperoleh gelar sarjana hukum.

Mengawali penulisan skripsi ini dengan judul **“Perlindungan Hukum Bagi Pedagang Pasar Sentral Makassar sebagai Pemegang Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”**. Dimana dalam tahap penyelesaian mulai dari awal hingga akhir tidaklah dijalani dengan mudah, melainkan membutuhkan usaha, kerja keras, dan butuh kesabaran dalam proses penyelesaiannya. Dalam setiap perjalanan penulis senantiasa berpegang teguh pada sebuah keyakinan dan prinsip bahwa “dalam meraih sebuah kesuksesan haruslah diawali dengan doa dan usaha kerja keras agar mencapai puncak kesuksesan.”

Penulis sadari bahwa sebagai manusia biasa tidak akan sanggup memenuhi segala kebutuhan secara sempurna tanpa bantuan dan dukungan dari semua pihak. Dalam penyusunan dan penyelesaian tugas akhir ini selalu ada orang-orang yang luar biasa yang selalu membantu dan berpartisipasi mengantarkan penulis masuk dalam daftar alumni Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin. Oleh karena itu, dalam

kesempatan ini dengan segala ketulusan hati ingin menyampaikan penghormatan dan terimakasih yang tak terhingga penulis persembahkan kepada Ibunda tercinta **Yosfien Palebangan** dan Ayahanda tercinta **Luther Mangalik** yang telah melahirkan, membesarkan, dan mendidik sehingga membentuk kepribadian dan kedewasaan penulis serta memberikan dorongan dan mengiringi setiap usaha-usaha dengan ketulusan doa dalam meraih cita-cita. Ananda tidak akan mampu membayar semua yang telah diberikan, hanya doa dan harapan senantiasa terucap semoga Tuhan selalu membalas ketulusan doa kedua orang tua dan senantiasa memberikan kesehatan dan umur yang panjang hingga doa tulus mereka dikabulkan untuk dapat melihat dan merasakan kebanggaan kepada ananda sebagai anaknya. Amin.

Kepada kakak terkasih **Anugerah Agung Pratama, Asyer Mangalik Palebangan**, dan adik terkasih **Alan Jow Palebangan** terimakasih untuk selalu memberikan arahan serta dukungan selama penulis menyelesaikan studi di Universitas Hasanuddin.

Pada kesempatan ini pula dengan segala kerendahan hati penulis mengucapkan rasa terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Ibu **Prof. Dr. Dwia Aries Tina Palubuhu, MA.** selaku Rektor Universitas Hasanuddin beserta seluruh staf dan jajarannya.
2. Ibu **Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum.** selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin beserta seluruh jajarannya.

3. Bapak **Dr. Winner Sitorus, S.H., M.H.**, selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
4. Bapak **Prof. Dr. Anwar Borahima** selaku Pembimbing I yang sangat membantu memberikan kritikan dan saran terhadap penulis mulai dari awal proses pemasukan judul, penelitian dan selama masa revisi, dalam kesibukan apapun bapak tetap mengutamakan kewajiban utama sebagai seorang dosen memberikan didikan dan layanan yang baik terhadap mahasiswa, penulis menaruh rasa hormat dan kagum kepada bapak.
5. Ibu **Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H.** selaku Pembimbing II yang tentunya sangat banyak memberikan masukan, waktu dan bimbingan selama masa revisi baik melalui skripsi maupun diskusi yang sangat berarti bagi penulis dalam peningkatannya kualitas pribadi penulis untuk menjadi seorang Sarjana Hukum. Penulis mengucapkan banyak terimakasih atas bimbingan Ibu selama ini.
6. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin terkhusus Dosen Bagian Hukum Perdata, terimakasih atas setiap ilmu yang yang diberikan kepada Penulis.
7. Seluruh pegawai akademik Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah melayani penulis dengan baik selama pengurusan berkas.
8. Kepala Bagian Hukum Kantor Walikota Makassar beserta jajarannya yang telah membantu penulis dalam memberikan data yang diperlukan penulis dalam skripsi ini.

9. Kepala Bagian Hukum Perusahaan Daerah Pasar (PD.Pasar) Makassar Raya yang bersedia membimbing, mendampingi dan membantu penulis selama proses penelitian.
10. Seluruh Pedagang Pasar Sentral Makassar yang menjadi responden dalam penelitian yang telah membantu penulis dalam mengumpulkan data-data terkait masalah ini.
11. **Keluarga Besar Persekutuan Mahasiswa Kristen Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin** terimakasih sudah menjadi rumah dan keluarga selama Penulis menuntut ilmu di Fakultas Hukum Unhas.
12. Sahabat-Sahabat **Trigita Tiku, Intan Karangan, Vivilia Agnatha, Jhon Rerung Allo, Micky Idil Pratama, Gideon Tandungan, Rony Andhres Lintin, Susanto Pararuk, Chery Narsen P, Wiwik Meilarati, Aprilia Paskalina** terimakasih sudah menjadi saudara sekaligus menjadi sahabat terbaik yang selalu setia mendampingi dan memotivasi memberikan semangat yang luarbiasa kepada penulis.
13. KTB DiaHana kak **Adwijayanti Noer, dan Intan Karangan, serta** KTB Evangeline, adik **Nefrit Permatasari, Eilin Agatha, Lesly Ayu, Meyske Saroinsong, Margaret Jeanette N**, terimakasih untuk setiap kebersamaan dan doa yang selalu mengiringi dan memotivasi penulis.
14. Teman-teman Pengurus dan seluruh anggota **PPGT Jemaat Biringkanaya Makassar**, terimakasih telah menjadi saudara yang selalu mendukung dalam suka maupun duka.

15. Teman-teman **kokurikuler LP2KI Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin** yang telah memberikan pembelajaran, serta semangat dan motivasi kepada penulis.
16. Teman-teman **KKN Tematik Pulau Miangas Gelombang 87** terimakasih buat kebersamaan, pembelajaran dan motivasi kepada penulis.
17. Semua pihak yang tak dapat penulis tuliskan namanya satu persatu terimakasih sebanyak-banyaknya atas segala bantuanya.

Pada akhirnya penulis mengharapkan semoga karya ini dapat menjadi awal untuk menginspirasi penulis lebih jauh untuk tetap berkarya kedepan. Untuk itu penulis sadari dengan segala keterbatasan yang penulis miliki sebagai manusia biasa tentunya karya tulis ini masih jauh dari kesempurnaan yang masih membutuhkan kritikan maupun saran. Maka dengan segala kerendahan hati secara terbuka penulis menerima bentuk kritik dan saran dari para pembaca dalam penyempurnaan skripsi ini sehingga dapat bermanfaat baik untuk diri penulis, masyarakat, bangsa dan negara kedepan.

Makassar, Juli 2015

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
HALAMAN PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI.....	x
 BAB I PENDAHULUAN	 1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan dan Manfaat Penulisan	9
 BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	 10
A. Hak Penguasaan Atas Tanah	10
1. Hak Penguasaan Atas Tanah.....	10
2. Hak-Hak Atas Tanah	11
B. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun	20
1. Pengertian Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun...	20
2. Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun	23
C. Perjanjian Secara Umum	26
1. Pengertian Perjanjian	26
2. Unsur-Unsur Perjanjian	29
3. Syarat Sahnya Perjanjian	30
4. Asas-Asas Perjanjian	34
5. Macam-Macam Perjanjian.....	37
6. Pelaksanaan Perjanjian	39
7. Hapusnya Perikatan	39
8. Hukum Perjanjian Menganut Sistem Terbuka	41

D. Tinjauan Umum Tentang Build Operate And Transfer (BOT)	42
1. Pengertian Build Operate And Transfer (BOT)	42
2. Asas Perjanjian Build Operate And Transfer (BOT)	47
3. Tujuan Kerja sama Build Operate And Transfer (BOT)	48
4. Resiko Dalam Perjanjian Build Operate And Transfer (BOT).....	49
E. Tinjauan Umum Tentang Pasar	50
1. Pengertian Pasar	50
2. Jenis-Jenis Pasar	51
BAB III METODE PENELITIAN.....	53
A. Lokasi Penelitian.....	53
B. Populasi dan Sampel Penelitian	53
C. Metode Penelitian	54
D. Sumber dan Jenis Data	55
E. Analisis Data.....	57
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....	58
A. Gambaran Umum Lokasi Perdagangan Pasar Sentral	58
B. Kedudukan Hukum Pedagang Pasar Sentral Pasca Kebakaran Sebagai Pemegang Sertifikat Hak Milik atas Satuan RumahSusun	62
C. Perlindungan Hukum Pedagang Pasar Sentral Pasca Kebakaran Sebagai Pemegang Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun	80
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN.....	90
A. Simpulan.....	90
B. Saran	91
DAFTAR PUSTAKA.....	92
LAMPIRAN	95

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah mempunyai fungsi yang sangat penting dalam kehidupan manusia, sehingga dalam melaksanakan aktivitas dan kegiatannya manusia selalu berhubungan dengan tanah. Sebagai negara agraris dan sebagian besar rakyatnya bermata pencaharian di bidang agraria, oleh karenanya tanah akan tetap merupakan tumpuan rakyat banyak guna melangsungkan kehidupan dan penghidupan.

Kebutuhan akan tanah semakin meningkat sejalan dengan bertambahnya jumlah penduduk, jumlah badan usaha, dan meningkatnya kebutuhan lain yang berkaitan dengan tanah. Tanah tidak saja sebagai tempat bermukim, tempat untuk bertani, tetapi juga sebagai jaminan untuk mendapatkan pinjaman bank, untuk keperluan jual beli dan sewa menyewa. Begitu pentingnya kegunaan tanah bagi orang atau badan hukum menuntut adanya jaminan kepastian hukum atas tanah tersebut.¹

Mengingat unsur tanah sangatlah penting artinya dalam menunjang pembangunan yang sedang dilaksanakan, maka fungsi tanah sangatlah penting. Tanah tanpa pembangunan berarti akan kehilangan nilai dan harkatnya, begitu pula pembangunan tanpa tanah adalah hal yang

¹ Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, 2012, hlm. 64.

mustahil. Berdasarkan hal itu dapat dilihat bahwa tanah mempunyai nilai yang tinggi bagi manusia. Dengan melihat keadaan tersebut dapat dikatakan bahwa tanah merupakan aset pembangunan nasional yang sangat potensial selain aspek manusia yang berkualitas.

Tanah sebagai salah satu sumber daya alam yang sangat penting juga sebagai penopang kehidupan bagi masyarakat sebagai tempat untuk hidup dan dapat dimanfaatkan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dengan aktivitas ekonomi terhadapnya. Khususnya bagi pemerintah daerah yang ingin menambah pemasukan daerah dengan memberdayakan sumber daya alam yang ada di daerahnya dengan membangun fasilitas-fasilitas umum demi kepentingan masyarakat seperti sarana pendidikan, transportasi, pelabuhan, perhubungan dan lain-lain.

Salah satu sarana umum yang penting adalah pembangunan pasar. Pentingnya untuk merevitalisasi pasar karena alasan kebutuhan masyarakat yang semakin banyak dan kondisi pasar tradisional yang tidak memadai sehingga diperlukan penertiban. Pembangunan pasar yang lebih teratur untuk dialokasikan sedemikian rupa sehingga dapat memperbaiki tata ruang kota serta dapat menambah pemasukan bagi daerah.

Revitalisasi pasar tradisional menjadi sangat penting, karena merupakan salah satu cara untuk menyelamatkan pasar tradisional yang menjadi penggerak ekonomi daerah agar tidak ditinggalkan konsumen karena perkembangan pasar-pasar modern yang menjamur belakangan ini.

Terkait dengan hal tersebut, maka tanah yang ada dapat dimanfaatkan dalam membangun pasar yang lebih bagus dan teratur. Mengingat keterbatasan dana yang dimiliki oleh pemerintah daerah sehingga diperlukan pembiayaan dari pihak swasta. Pembiayaan atau bentuk investasi dari pihak swasta maka kekurangan dalam hal pendanaan yang menjadi kendala bagi daerah dalam mengelola lahan tersebut dapat teratasi.

Untuk mewujudkan hal tersebut Pemerintah Daerah kota Makassar melakukan perjanjian kerjasama dengan pihak swasta yaitu PT. Melati Tunggal Intiraya dimana pihak swasta memberikan fasilitas kepada masyarakat yang tertuang dalam perjanjian kerjasama Nomor : 44/511.2/SP/HK pada tanggal 26 Juli 1991. Revitalisasi melalui kerjasama dengan pihak swasta tersebut pada awalnya dilaksanakan akibat pasar Sentral Makasar yang merupakan pasar tradisional dan menjadi salah satu sumber pendapatan asli daerah terbesar di kota Makassar mengalami musibah kebakaran pada tahun 1991. Kebakaran di pasar sentral mengakibatkan kerugian yang besar bagi para pedagang dipasar sentral tersebut. Pada awalnya pasar sentral hanya merupakan kios-kios sederhana dan dipenuhi lapak-lapak yang hampir semua berjualan kebutuhan rumah tangga. Kebakaran ini mengakibatkan kerugian yang sangat besar dan hampir seluruh kawasan pasar sentral tidak efektif lagi

untuk melakukan aktivitas perdagangan. Oleh karena itu, pemerintah Kota Makassar berupaya untuk melakukan penataan ulang atau *revitalisasi*.²

Proses revitalisasi menjadi tanggungjawab sepenuhnya pemerintah daerah namun mengingat keterbatasan dana yang dimiliki oleh pemerintah daerah sehingga diperlukan pembiayaan dari pihak swasta. Pembiayaan atau bentuk investasi dari pihak swasta maka kekurangan dalam hal pendanaan yang menjadi kendala bagi daerah dalam mengelola lahan tersebut dapat teratasi. Bagi pemerintah daerah pembiayaan pembangunan infrastruktur dengan mengandalkan APBD (Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah) juga dirasakan semakin terbatas jumlahnya, untuk itu dibutuhkan pola-pola baru sebagai alternatif pendanaan yang melibatkan pihak swasta dalam proyek-proyek pemerintah. Kerjasama tersebut diwujudkan dalam bentuk perjanjian kerjasama sistem bangun guna serah atau *build operate and transfer* (BOT).³

Perjanjian kerjasama pemanfaatan dengan sistem bangun guna serah ini dilaksanakan Pemerintah Kota Makassar sebagai pihak pertama yang bermaksud untuk menata, meremajakan, dan mengembangkan Pasar Sentral Makassar dengan tujuan menciptakan pusat perbelanjaan yang bersih, nyaman, tertib, sehat, dan representatif dan PT. Melati Tunggal Inti Raya sebagai pihak kedua yang menyertakan modal investasi

² Revitalisasi merupakan upaya untuk memvitalkan kembali suatu kawasan atau bagian kota yang dulunya pernah vital atau hidup, tetapi kemudian mengalami kemunduran atau degradasi.

³ Budi Santoso, *Aspek Hukum Pembiayaan Proyek Infrastruktur Model BOT (Build Operate and Transfer)*, Genta Press, Yogyakarta, 2008, hlm 1.

untuk memenuhi maksud dan tujuan sebagaimana yang dikehendaki oleh pihak pertama. Pihak kedua dalam perjanjian ini merupakan pengembang atau *developer* yang memenangkan lelang dan memperoleh hak melalui pemindahan hak dengan lelang,⁴ untuk mengelola Pasar Sentral yang baru dan lebih representative dengan jangka waktu kerjasama selama 25 (dua puluh lima) tahun.⁵

Pada tahun 1994 pembangunan selesai dilaksanakan dan Pasar Sentral Makassar menjadi pasar yang lebih modern dan representatif sehingga para pedagang korban kebakaran akhirnya dapat memperoleh tempat untuk berdagang yang lebih baik, sejuk, dan nyaman. Para pedagang lama pasar sentral yang sebelumnya menjadi korban kebakaran di prioritaskan untuk menempati toko-toko pada bangunan baru tersebut. Setelah itu baik pedagang lama maupun pedagang baru yang akan berjualan ditempat tersebut diterbitkan sebuah bukti kepemilikan, yaitu sertifikat hak milik satuan rumah susun yang selanjutnya disebut SHM sarusun sebagai bukti kepemilikan para pedagang atas toko mereka masing-masing. Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun adalah tanda bukti kepemilikan atas satuan rumah susun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara, serta hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan.⁶

⁴ Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Paragraf 2 Pasal 41.

⁵ Pasal 7 angka (7) Perjanjian Kerjasama Tentang Peremajaan dan Pengembangan Pasar Sentral Ujung Pandang No. 44/511.2/SP/HK.

⁶ Lihat Pasal 47 angka (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011.

Beberapa tahun setelah pasar sentral kembali menjadi pusat kegiatan perekonomian yang sangat aktif, musibah kebakaran kembali terjadi. Pada tahun 2011 kebakaran kembali terjadi dan peristiwa kebakaran ini bahkan jauh lebih besar dari peristiwa kebakaran pada tahun 1991. Kebakaran tersebut mengakibatkan semua bangunan pasar sentral terbakar. Kebakaran pada tahun 2011 ini mengakibatkan kerugian yang sangat besar khususnya bagi para pedagang pasar sentral Makassar.

Setelah kebakaran tersebut proses penataan ulang kembali dilakukan. Pihak pengembang melakukan relokasi dengan membangun kios-kios semipermanen disekitar bangunan yang terbakar bagi para pedagang yang menjadi korban dalam musibah tersebut agar dapat berjualan kembali sampai proses penataan ulang pasar sentral selesai dilaksanakan. Setelah jarak 3 tahun pasca kebakaran tersebut, pada awal tahun 2014 kembali terjadi kebakaran dalam skala yang kecil kemudian setelah itu pada pertengahan bulan mei 2014 kembali terjadi kebakaran besar yang mengakibatkan lapak-lapak serta kios semipermanen pedagang pasar sentral yang didirikan pasca kebakaran pada tahun 2011 beserta seluruh dagangannya habis terbakar. Musibah kebakaran tersebut mengakibatkan para pedagang pasar sentral mengalami kerugian materiil yang sangat besar, disamping itu para pedagang harus mengumpulkan modal yang cukup besar untuk kembali berdagang di lapak sementara.

Perjanjian kerjasama antara pemerintah kota dan pihak pengembang menegaskan tentang jaminan perlindungan bagi para pedagang lama pasar sentral yang diprioritaskan untuk menempati toko yang telah di bangun atau di revitalisasi setelah kebakaran besar yang terjadi pada tahun 2011. Hal tersebut bertentangan karena pada pelaksanaannya pihak pengembang membuat kebijakan yang sangat merugikan para pedagang lama yang telah memiliki sertifikat hak milik atas satuan rumah susun sebagai alas hak atas kios mereka masing-masing.

Berdasarkan informasi yang ditemukan PT. Melati Tunggal Inti Raya memperjualbelikan kembali kios dengan standar harga yang sangat tinggi tanpa kesepakatan dari seluruh pedagang termasuk para pedagang lama yang bersertifikat hak. Pembebanan atas pembayaran harga setiap kios yang sangat mahal menimbulkan dampak buruk bagi para pedagang yang merupakan korban kebakaran karena pedagang harus berutang untuk setidaknya berdagang kembali dan membiayai kehidupan sehari-hari.

Selain itu terdapat kebijakan PT. MTIR yang juga merugikan pedagang, yaitu menarik kembali akta jual beli dan sertifikat sebagai alas hak bagi pemilik kios. Penarikan akta jual beli dan sertifikat yang dilakukan pengembang dengan maksud dan tujuan agar pedagang dapat memperoleh satuan lods untuk berjualan dan menarik *booking fee* sebesar dua juta lima ratus ribu rubiah agar dapat memperoleh satuan lods namun penarikan sertifikat sebagai alas hak tersebut dapat menghilangkan hak kepemilikan satuan rumah susun para pedagang.

Berdasarkan latar belakang diatas, penulis berusaha untuk melakukan pengkajian lebih lanjut melalui penelitian guna menyusun skripsi dengan mengambil judul **“Perlindungan Hukum Bagi Pedagang Pasar Sentral Makassar Pasca Kebakaran sebagai Pemegang Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”**

B. Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah berdasarkan latar belakang diatas, yaitu:

1. Bagaimanakah kedudukan hukum pedagang pasar sentral Makasar sebagai pemegang sertifikat hak milik atas satuan rumah susun pasca kebakaran?
2. Bagaimana bentuk perlindungan hukum bagi pedagang pasar sentral Makassar pasca kebakaran?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Adapun tujuan penelitian, yaitu sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui kedudukan hukum pedagang pasar sentral Makasar sebagai pemegang sertifikat hak milik atas satuan rumah susun pasca kebakaran.
2. Untuk mengetahui bentuk perlindungan hukum bagi pedagang pasar sentral Makassar pasca kebakaran.

Adapun manfaat penelitian, yaitu sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pemikiran atau memberikan solusi dalam bidang hukum perdata terkait dengan perlindungan hukum bagi pedagang pasar. Serta dapat dijadikan pedoman bagi para pihak atau peneliti lain yang ingin mengkaji secara mendalam tentang penegakan hukum perdata berkaitan dengan masalah yang penulis utarakan diatas.

Manfaat Praktis

2. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan penelitian dalam rangka meningkatkan kualitas penegakan hukum.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Hak Penguasaan atas Tanah Secara Umum

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengatur hak-hak penguasaan atas tanah, yaitu:⁷

- a. Hak bangsa Indonesia
- b. Hak menguasai dari negara
- c. Hak ulayat masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada.
- d. Hak-hak perorangan :
 - 1) Hak-hak atas tanah
 - a) Primer : hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan hak pengelolaan yang diberikan oleh negara
 - b) Sekunder : hak guna bangunan dan hak pakai yang diberikan oleh pemilik tanah, hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, hak sewa dan lain sebagainya.
 - 2) Wakaf
 - 3) Hak milik atas satuan rumah susun
 - 4) Hak jaminan atas tanah :
 - a) Hak tanggungan
 - b) Fidusia

⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Nasional*, Jakarta: Djambatan, 1993. hlm 204-205.

B. Hak-Hak atas Tanah

a. Hak Milik

Pasal 20 ayat (1) Undang-undang No. 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengatur tentang hak milik yang merupakan hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Dari definisi di atas dapat disimpulkan bahwa hak milik mempunyai unsur-unsur :⁸

- 1) Turun-temurun yang artinya hak milik tidak hanya berlangsung selama hidupnya orang yang mempunyai, tetapi dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya apabila pemiliknya meninggal dunia.
- 2) Terkuat menunjukkan
 - a) Jangka waktu
 - b) Hak yang terdaftar dan adanya tanda bukti
- 3) Terpenuhi artinya
 - a) Hak milik yaitu memberikan kewenangan pada yang punya hak, yang paling luas jika dibandingkan dengan hak lain.
 - b) Hak milik bisa merupakan induk daripada hak-hak lainnya artinya, seorang pemilik tanah bisa memberikan tanah kepada orang lain dengan hak-hak yang kurang daripada hak milik : menyewakan, membagi hasil, menggadaikan dan sebagainya.

⁸ Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994. hlm 236.

- c) Hak milik tidak berinduk kepada hak atas tanah lain, karena hak milik adalah hak yang paling penuh.
- d) Hak milik dilihat dari segi peruntukannya terbatas.

Hak milik dapat terjadi karena :⁹

- 1) Berdasarkan hukum adat, biasanya dengan jalan membuka tanah artinya, membuka hutan untuk dijadikan lahan pertanian.
- 2) Penetapan Pemerintah, misalnya pemberian tanah kepada warga transmigran.
- 3) Ketentuan Undang-undang.

Hak milik hanya boleh dipunyai oleh Warga Negara Indonesia, baik sendiri maupun bersama dengan orang lain. Badan hukum tidak boleh memiliki tanah dengan orang lain. Badan hukum tidak boleh memiliki tanah dengan status hak milik, kecuali yang ditunjuk berdasarkan Peraturan Pemerintah.¹⁰ Badan hukum yang dapat mempunyai tanah dengan tanah hak milik dimaksud dalam Pasal 21 ayat (2) ditentukan dalam Peraturan Pemerintah No. 38 tahun 1963 adalah :

- 1) Bank-bank yang didirikan oleh negara
- 2) Perkumpulan-perkumpulan koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan UU No. 79 tahun 1958
- 3) Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Dalam Negeri

⁹ Mudjiono, *Hukum Agraria*, Liberty, Jogjakarta, 1992. hlm 9

¹⁰ Effendi Perangin, *Op.cit*, hal 240

Hak milik dapat beralih karena :¹¹

- 1) Pewarisan tanpa wasiat
- 2) Pemindahan hak: jual beli, tukar menukar, hibah, pemberian menurut adat, hibah wasiat.

Hak milik dapat hapus karena :¹²

- 1) Tanahnya jatuh pada negara, hal ini disebabkan :
 - a) Karena pencabutan hak
 - b) Karena penyerahan sukarela dari pemiliknya
 - c) Karena tanah tersebut ditelantarkan
 - d) Subjeknya tidak memenuhi syarat, antara lain karena belum cukup umur, di bawah perwalian atau pengampuan, tidak sehat akal.
- 2) Tanahnya musnah

b. Hak Guna Usaha

Ketentuan dalam Pasal 28 ayat (1) UUPA, hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana diatur dalam Pasal 29 guna perusahaan, pertanian, perikanan dan peternakan.

Ada batasan-batasan tertentu untuk hak guna usaha yaitu:

- 1) Luas tanah minimal 5 hektar dan paling banyak adalah 25 hektar (Pasal 5 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang hak guna usaha, hak guna bangunan

¹¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Nasional*, Djambatan, Jakarta, 1994, cetakan ke-5, hlm 259

¹² *Ibid.*

dan hak pakai atas tanah)

- 2) Jangka waktu paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang lagi untuk jangka waktu paling lama 25 tahun.

Hak guna usaha dalam Pasal 30 UUPA dapat dimiliki oleh :

- 1) Warga negara Indonesia
- 2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia

Seperti halnya ketentuan dalam Pasal 31 UUPA, hak guna usaha terjadi karena penetapan pemerintah. Selain itu dapat juga karena konversi. Untuk peralihan hak guna usaha dapat terjadi karena :¹³

- 1) Pemiliknya meninggal dunia.
- 2) Perbuatan hukum tertentu yang sengaja dilakukan, misalnya jual beli, tukar menukar, penyertaan modal, hibah atau legaat.

Hak guna usaha hapus karena (Pasal 34 UUPA) :

- 1) Jangka waktunya berakhir.
- 2) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak terpenuhi.
- 3) Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir .
- 4) Dicabut untuk kepentingan umum
- 5) Ditelantarkan
- 6) Tanahnya musah

¹³ Effendi Perangin, *Op.cit*, hlm 271

7) Ketentuan dalam Pasal 30 ayat (2)

c. Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun (Pasal 35 UUPA). Yang dapat mempunyai hak guna bangunan adalah (Pasal 36 ayat (1) UUPA) adalah :

- 1) Warga negara Indonesia
- 2) Badan hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia

Tanah yang dapat diberikan dengan hak guna bangunan adalah tanah negara, tanah hak pengelolaan, tanah hak milik. Peralihan hak guna bangunan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 34 Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 dapat terjadi karena jual beli, tukar-menukar, penyertaan dalam modal, hibah dan pewarisan.

Hapusnya hak guna bangunan (Pasal 35 PP No. 40 tahun 1996) adalah karena :

- 1) Jangka waktu berakhirnya
- 2) Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena :
 - a) Tidak terpenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak

- b) Tidak terpenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian hak guna bangunan.
- c) Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
- 3) Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir
- 4) Dicabut berdasarkan Undang-undang No. 20 tahun 1961
- 5) Ditelantarkan
- 6) Tanahnya musnah
- 7) Ketentuan Pasal 20 ayat (2)

d. Hak Pakai

Ketentuan dalam Pasal 41 ayat (1) UUPA bahwa, hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi kewenangan dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pemerintah atau pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan sewa menyewa/perjanjian pengelolaan tanah.

Tanah yang dapat diberikan dengan hak pakai adalah : tanah Negara, tanah hak pengelolaan dan tanah hak milik. Hak pakai dapat dimiliki oleh (Pasal 39 PP No. 40 tahun 1996) :

- 1) Warga negara Indonesia

- 2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
- 3) Departemen, Lembaga Pemerintah non Departemen dan Pemerintah Daerah
- 4) Badan-badan keagamaan dan sosial
- 5) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
- 6) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia
- 7) Perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional

Hak pakai hanya dapat dialihkan dengan ijin pejabat yang berwenang dan jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan.¹⁴ Terjadinya hak pakai adalah karena :

- 1) Pemberian dari Pemerintah, mungkin berasal dari tanah yang berlangsung dikuasai oleh negara atau berasal dari tanah yang tadinya adalah dari hak milik yang dilepas/dibebaskan.
- 2) Karena konversi, antara lain dari hak eigendom kepunyaan Pemerintah Negara Asing yang dipakai untuk membangun tempat tinggal/kantor Kepala perwakilan negara asing itu di Indonesia
- 3) Karena perjanjian adalah berasal dari tanah hak milik. Perjanjian ini dapat dilakukan secara lisan maupun tulisan.

Pasal 45 PP No. 40 tahun 1996 mengatur jangka waktu hak pakai adalah paling lama 25 (dua puluh lima tahun) dan dapat diperpanjang paling lama 20 (dua puluh tahun). Peralihan hak pakai dapat terjadi karena (Pasal 54 ayat (3) PP No. 40 tahun 1996): jual beli, tukar

¹⁴ Mudjiono, *Op.cit*, hlm 16

menukar, penyertaan modal, hibah dan pewarisan. Mengenai hapusnya hak pakai hampir sama dengan hak atas tanah lainnya yaitu pada Pasal 55 PP No. 40 tahun 1996 :

- 1) Jangka waktu berakhir
- 2) Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang hak milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena :
 - a) Tidak terpenuhinya kewajiban-kewajiban sebagaimana diatur dalam Pasal 46.
 - b) Tidak terpenuhinya kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian hak pakai
 - c) Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
- 3) Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir.
- 4) Dicabut berdasarkan Undang-Undang No. 20 tahun 1961
- 5) Ditelantarkan.
- 6) Tanahnya musnah
- 7) Ketentuan Pasal 40 ayat (2).

e. Hak Sewa

Walaupun tidak diatur secara jelas dalam UUPA, tetapi dapat disebutkan ciri-ciri hak sewa sebagai berikut :

- 1) Sifatnya sementara
- 2) Umumnya bersifat pribadi

3) Hubungan sewa tidak putus dengan dialihkannya hak milik yang bersangkutan kepada pihak lain

4) Tidak dapat dijadikan sebagai jaminan hutang

Ketentuan dalam Pasal 45 UUPA, yang dapat menjadi pemegang hak sewa adalah :

1) Warga negara Indonesia

2) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia

3) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia

4) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia

Hak sewa dapat terjadi karena konversi dan perjanjian antara pemilik tanah dan orang yang menyewa, sedangkan tentang hapusnya hak sewa sama dengan hapusnya hak pakai.

f. Hak Gadai

Hak gadai merupakan hubungan antara seseorang dengan tanah milik orang lain, yang telah menerima uang gadai daripadanya. Selama uang gadai itu belum dikembalikan, maka tanah yang bersangkutan dikuasai oleh pihak yang memberi uang. Selama itu pemegang gadai berwenang untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah itu.

g. Hak Pengelolaan

Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya (Pasal 1 angka 2 PP No. 40 tahun 1996).

Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 tahun 1974 Pasal 3 menyatakan hak pengelolaan berisikan wewenang untuk :

- 1) Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan
- 2) Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan usahanya
- 3) Menyerahkan bagian-bagian dari tanah itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh perusahaan pemegang hak tersebut.

h. Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan

Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan adalah hak yang berasal dari hukum adat sehubungan dengan adanya hak ulayat. Pasal 46 ayat (1) UUPA mengatur yang dapat mempunyai hak untuk memungut hasil hutan adalah hanya Warga negara Indonesia.

B. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

1. Pengertian Rumah Susun

Di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) tidak disebutkan secara khusus mengenai rumah susun, karena dalam Pasal 16 UUPA mengatur sebagai berikut:¹⁵ hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, hak-hak lain yang tidak termasuk hak-hak tersebut di atas yang akan

¹⁵ *Kedudukan Hukum Rumah Susun di Indonesia*, diakses melalui <http://ditjenpp.kemenkumham.go.id/umum/1424-kedudukan-hukum-rumah-susun-di-indonesia.html> pada tanggal 23 februari 2015 pukul 21.00 WITA.

ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Hak-hak atas tanah tersebut diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yakni:

“atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”

Landasan hukum yang mengatur mengenai rumah susun terdapat dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun mengatur bahwa rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Hak milik atas satuan rumah susun merupakan hak atas tanah yang dapat diberikan kepada sekelompok orang secara bersama-sama

dengan orang lain.¹⁶ Pada hak milik atas satuan rumah susun bidang tanah yang berdiri atasnya berdiri rumah susun, hak atas tanahnya dapat dimiliki atau dikuasai secara bersama-sama oleh seluruh pemilik satuan rumah susun. Hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai secara bersama-sama oleh seluruh pemilik satuan rumah susun dapat berupa hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai atas tanah negara.¹⁷

Setiap gedung bertingkat yang senantiasa mengandung sistem pemilikan perseorangan dan hak bersama, yang penggunaannya untuk hunian atau bukan hunian, secara mandiri ataupun terpadu sebagai satu kesatuan sistem bangunan disebut juga sebagai Rumah Susun.¹⁸ Penjelasan ini dapat dimengerti karena dalam pengertian Rumah Susun dalam Undang-Undang itu sendiri dikatakan “.....terutama untuk tempat hunian,.....” berarti diutamakan untuk sebuah hunian, namun apabila bukan digunakan untuk hunian juga dapat dikatakan Rumah Susun. Sehingga unsur sebagai hunian bukan merupakan unsur yang esensial.

Melalui pengertian tersebut dapat kita ketahui unsur esensial dari suatu rumah susun adalah:

1. Bangunan gedung bertingkat dalam suatu lingkungan.

¹⁶ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Prenada Media, Jakarta, 2005, hlm 84.

¹⁷ Eko Yulian Isnur, *Tata Cara Mengurus Surat-Surat Rumah dan Tanah*, Pustaka Yusticia, Jakarta, 2009, hlm 87.

¹⁸ Lihat Pasal 1 angka (1) Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

2. Terbagi dalam bagian-bagian
3. Bagian-bagian tersebut dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah
4. Dilengkapi bagian bersama, benda bersama dengan tanah bersama.

Satuan Rumah Susun hanya dapat dibangun di atas hak milik, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah negara atau hak pengelolaan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹⁹ Penyelenggaraan pembangunan yang membangun rumah susun di atas tanah yang dikuasai dengan hak pengelolaan, wajib menyelesaikan status hak guna bangunan di atas hak pengelolaan tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebelum menjual satuan rumah susun yang bersangkutan. Penyelenggaraan pembangunan wajib memisahkan rumah susun atas satuan dan bagian bersama dalam bentuk gambar dan uraian yang disahkan oleh instansi yang berwenang dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

Sertifikat merupakan surat tanda bukti untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.²⁰ Sertifikat hak atas tanah menjelaskan unsur-unsur penting yang terdapat didalamnya, antara lain sebagai berikut:

¹⁹ Eko Yulian Isnur, *Loc.cit.*

²⁰ Yayasan Obor Indonesia, *Panduan Bantuan Hukum Indonesia*, 2009, hlm 167.

- a) Jenis Hak atas tanah.
- b) Pemegang hak
- c) Keterangan fisik tentang tanah.
- d) Beban diatas tanah
- e) Peristiwa hukum yang terjadi dengan tanah.

Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama beberapa orang atau badan hukum diterbitkan satu sertifikat yang diterimakan kepada salah satu pemegang hak bersama atas penunjukan tertulis para pemegang hak bersama yang lain, dan dapat saja diterbitkan sertifikat sebanyak jumlah pemegang hak bersama yang bersangkutan, yang memuat nama beserta besarnya bagian masing-masing atas hak tersebut.²¹

Untuk tanda hak kepemilikan atas rumah susun diterbitkan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun atau yang disebut SHM Sarusun, yaitu tanda bukti atas kepemilikan satuan rumah susun di atas HM, HGB, atau Hak Pakai di atas tanah negara. HGB atau Hak Pakai di atas tanah pengelolaan yang dikeluarkan oleh kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat bagi setiap orang yang memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak atas tanah. SHM Sarusun merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan, yang terdiri dari:²²

- a. Salinan buku tanah dan surat ukur atas hak tanah bersama.

²¹ *Ibid.*

²² Pasal 47 angka (3) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011

- b. Gambar denah lantai pada tingkat rumah susun yang bersangkutan yang menunjukkan satuan rumah susun yang menjadi miliknya.
- c. Pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama bagi yang bersangkutan.

Pertelaan pada dasarnya menjadi dasar diterbitkannya sertifikat hak milik atas satuan rumah susun yang merupakan gambar dan uraian secara rinci mengenai pemisahan satuan rumah susun. SHM Sarusun dapat pula dijadikan agunan atau jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat di kantor Notaris/PPAT.²³

Sementara itu, untuk penerbitan SHM Sarusun baru dapat dilakukan setelah tanah yang di atasnya didirikan bangunan rumah susun tersebut telah diberikan dan dikeluarkan hak atas tanah yang sesuai dengan pemegang hak. Pembukuan hak milik atas satuan rumah susun dilaksanakan berdasarkan akta pemisahan.²⁴ Akta pemisahan menunjukkan satuan rumah susun yang mana yang dimiliki dan berapa bagian proporsional pemiliknya atas benda-benda yang dihaki bersama tersebut. Akta pemisahan menurut Pasal 1 huruf e Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 Tahun 1992 tentang Pedoman Penyusunan Peraturan Daerah tentang Rumah Susun, adalah akta pemisahan atas satuan rumah susun yang harus

²³ Lihat Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

²⁴ Urip Santoso, *Op.cit* .hlm 311

didaftarkan oleh penyelenggara pembangunan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kota setempat dengan melampirkan sertifikat hak atas tanah, izin layak huni beserta warkat-warkat lainnya.²⁵

C. Perjanjian Secara Umum

1. Pengertian Perjanjian

Dinamika perkembangan masyarakat tidak terlepas dari kodrat manusia sebagai makhluk yang saling membutuhkan satu sama lain atau yang dikenal sebagai makhluk sosial (*zoon politicon*). Melalui interaksi sosial yang selalu dilakukan itulah muncul perjanjian.

Perikatan dan perjanjian menunjuk pada dua hal yang berbeda. Perikatan adalah suatu istilah atau pernyataan yang bersifat abstrak, yang menunjuk pada hubungan hukum dalam lapangan harta kekayaan antara dua orang atau lebih orang atau pihak, di mana hubungan hukum itu melahirkan kewajiban kepada salah satu pihak yang terlibat dalam hubungan hukum tersebut.

Perjanjian merupakan salah satu sumber dari perikatan selain undang-undang. Jadi yang menjadi kaitan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan.²⁶ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1234 mengatur definisi perikatan :

”tiap-tiap perikatan adalah memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”.

²⁵ *Ibid.*

²⁶ J. Satrio. *Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti. Bandung, 2001, hlm 29.

Adapun pengertian perjanjian menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata Buku III bab kedua bagian kesatu Pasal 1313 yaitu ;

”Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”

Mengenai batasan tersebut para Sarjana Hukum Perdata pada umumnya berpendapat bahwa definisi atau batasan atau juga dapat disebut rumusan perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1313 KUH Perdata kurang lengkap dan bahkan dikatakan terlalu luas dan banyak mengandung kelemahan-kelemahan. Adapun kelemahan tersebut dapat dirinci sebagai berikut :²⁷ Hanya menyangkut perjanjian sepihak saja. Disini dapat diketahui dari rumusan ”satu orang lain atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”. Kata ”mengikat” merupakan kata kerja yang sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak. Sedangkan maksud dari perjanjian itu mengikat diri dari kedua belah pihak, sehingga nampak kekurangannya di mana tidaknya perlu adanya rumusan ”saling mengikatkan diri”. Jadi nampak jelas adanya konsensus/ kesepakatan antara kedua belah pihak yang membuat perjanjian.

Kata perbuatan mencakup juga tanpa konsensus atau kesepakatan. Dalam pengertian perbuatan termasuk juga tindakan: mengurus kepentingan orang lain dan perbuatan melawan hukum

²⁷ Purwahid Patrik, *Dasar-dasar Hukum Perikatan*, Bandung, CV. Mandar Maju, 1984. hlm 45-46

Kedua hal tersebut di atas merupakan perbuatan yang tidak mengandung konsensus atau tanpa adanya kehendak untuk menimbulkan akibat hukum. Juga perbuatan itu sendiri pengertiannya sangat luas, karena sebetulnya maksud perbuatan yang ada dalam rumusan tersebut adalah perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang menimbulkan akibat hukum.

Mengenai pengertian perjanjian para Pakar Hukum memiliki pengertian yang berbeda-beda satu sama lain, ini terjadi karena masing-masing ingin mengemukakan atau memberikan pandangan yang dianggapnya lebih tepat. Beberapa pandangan mengenai perjanjian adalah :

Rutten menyatakan bahwa perjanjian adalah perbuatan hukum yang terjadi sesuai dengan formalitas-formalitas dari peraturan-peraturan yang ada, tergantung dari persesuaian kehendak dua orang atau lebih orang-orang yang ditunjukkan untuk timbulnya akibat hukum demi kepentingan salah satu pihak atas beban pihak lain atau demi kepentingan dan atas beban masing-masing pihak secara timbal balik.

J. Van Dunne menyatakan bahwa perjanjian dapat ditafsirkan sebagai suatu hubungan hukum penawaran dari satu pihak dan perbuatan hukum penerimaan dari pihak lain.²⁸

Subekti, bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling

²⁸ *Ibid*, hal 47

berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.²⁹

KRMT Tirtodiningrat, bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat diantara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang diperkenankan oleh undang-undang.

2. Unsur-Unsur Perjanjian

Dalam salah satu kepustakaan hukum perjanjian disebutkan ada tiga unsur dalam perjanjian yaitu terdiri dari :

- a. Unsur esensialia
- b. Unsur naturalia
- c. Unsur aksidentalia³⁰

Unsur esensialia adalah unsur perjanjian yang harus ada dalam perjanjian atau unsur mutlak di dalam suatu perjanjian. Unsur ini mewakili ketentuan-ketentuan berupa prestasi wajib dilakukan oleh salah satu atau lebih pihak. Tanpa terpenuhinya unsur-unsur tersebut perjanjian yang dilakukan tidak sejalan dengan kehendak para pihak. Unsur naturalia yaitu bagian yang menurut sifatnya ada dan dianggap ada meskipun tidak tegas dijanjikan. Unsur esensialia adalah unsur dalam suatu perjanjian tertentu, setelah unsur esensialianya diketahui secara pasti. Misalnya dalam perjanjian yang mengandung unsur esensialia jual beli pasti akan terdapat unsur naturalia berupa kewajiban dari penjual untuk menanggung kebendaan.

Unsur aksidentalia adalah bagian yang secara kebetulan

²⁹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, PT. Intermasa, 1987. hlm 1

³⁰ Kartini Muljadi dan Gunawan Wijaya, *Op.Cit*, hlm. 8

dihubungkan dalam perjanjian itu dimasukkan ke dalam perjanjian itu oleh para pihak secara tegas. Berarti unsur aksidentalitas adalah unsur pelengkap dalam suatu perjanjian, yang merupakan ketentuan-ketentuan dapat diatur secara menyimpang oleh para pihak, sesuai dengan kehendak para pihak, yang merupakan persyaratan khusus yang ditentukan secara bersama-sama oleh para pihak. Dengan demikian pada hakekatnya unsur ini bukan merupakan prestasi yang harus dilaksanakan atau dipenuhi oleh para pihak.

3. Syarat Sahnya Perjanjian

Perjanjian memerlukan syarat-syarat yang harus dipenuhi, karena terpenuhi ataupun tidaknya syarat-syarat perjanjian berdampak pada kelangsungan dan kelancaran perjanjian yang dibuat oleh para pihak.

Suatu perjanjian dapat berlaku dan mengikat para pihak bila perjanjian itu dibuat sah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, berupa persyaratan yuridis. Untuk suatu perjanjian yang sah harus terpenuhi empat syarat yang tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdata yaitu ;

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- b. Kecakapan untuk membuat perikatan
- c. Suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab/kausa yang halal

Dua syarat yang pertama dinamakan syarat-syarat subjektif, karena mengenai orang-orangnya atau subjek yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat objektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau objek dari

perbuatan hukum yang dilakukan itu.

a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Mengandung arti bahwa antara para pihak dalam perjanjian telah ada persesuaian kehendak masing-masing. Kesepakatan ini tidak sah apabila disebabkan oleh kekhilafan, paksaan, ataupun penipuan (Pasal 1321, Pasal 1322, Pasal 1328 KUH Perdata)

Persetujuan dapat dinyatakan secara tegas maupun secara diam-diam.³¹ Persetujuan kehendak itu sifatnya bebas, artinya betul-betul atas kemauan sukarela pihak-pihak, tidak ada paksaan sama sekali dari pihak manapun.

Sebelum ada persetujuan biasanya pihak-pihak mengadakan perundingan (*negotiation*), yaitu pihak yang satu memberitahukan kepada pihak yang lain menyatakan pula kehendaknya sehingga tercapai persetujuan yang mantap.

Telah disebutkan bahwa perjanjian lahir pada saat tercapainya kesepakatan mengenai hal pokok dan unsur esensial dalam perjanjian, tetapi yang menjadi masalah jika para pihak berada ditempat atau wilayah hukum yang berbeda karena para pihak tidak berhadapan langsung untuk menyampaikan kesepakatannya. Oleh karena itu dikenal berbagai teori yang penting, yaitu:³²

1) Teori Pengiriman(*Verzendingstheorie*)

Teori ini menyatakan bahwa lahirnya kesepakatan adalah

³¹ Riduan Syahrani, *Seluk Beluk Asas-asas Hukum Perdata*, Bandung : Alumni, 1992. hlm 214

³² J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1992, hlm 57-58.

pada saat pengiriman jawaban yang isinya berupa penerimaan atas penawaran yang diterimanya dari pihak lain.

2) Teori Penerimaan (*Ontvangstheorie*)

Teori ini menyatakan bahwa kesepakatan itu terjadi pada saat jawaban atas penawaran yang berisi tentang penerimaan penawaran tersebut telah diterima oleh pihak yang menawarkan.

3) Teori Pernyataan (*Uitingstheorie*)

Teori Pernyataan, yakni terjadinya kesepakatan pada saat penerimaan atas suatu penawaran ditulis (dinyatakan) oleh pihak yang ditawari.

4) Teori Mengetahui (*Vernemingstheorie*)

Teori Mengetahui, yakni terjadinya kesepakatan pada saat surat jawaban (penerimaan) diterima oleh pihak yang menawarkan.

Pada dasarnya teori –teori tersebut yang masih relevan untuk saat ini adalah teori pengiriman dan penerimaan. Namun selain teori diatas masih dikenal teori lain, yaitu teori kehendak, teori pernyataan, dan teori kepercayaan.³³

b. Kecakapan untuk membuat perjanjian.

Kecakapan bertindak ini dalam banyak hal berhubungan dengan masalah kewenangan bertindak dalam hukum karena kecakapan bertindak dapat melahirkan perjanjian yang sah. Orang yang membuat

³³ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011, hlm 35.

suatu perjanjian harus cakap menurut hukum, dalam KUH Perdata Pasal 1330 diatur bahwa sebagai orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah:

- 1) Orang-orang yang belum dewasa;
- 2) Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan;
- 3) Orang-orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang; dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Khusus angka 3 diatas mengenai perempuan dalam hal yang ditetapkan dalam undang-undang sekarang ini tidak dipatuhi lagi karena hak perempuan dan laki-laki telah disamakan dalam hal membuat perjanjian sedangkan untuk orang-orang yang dilarang oleh perjanjian untuk membuat perjanjian tertentu sebenarnya tidak tergolong sebagai orang yang tidak cakap, tetapi hanya tidak berwenang untuk membuat perjanjian tertentu.³⁴

c. Suatu Hal Tertentu

Suatu hal tertentu adalah pokok perjanjian karena merupakan objek perjanjian dan prestasi yang harus dipenuhi. Prestasi itu harus tertentu atau setidaknya dapat ditentukan. Apa yang diperjanjikan harus jelas, ditentukan jenisnya ataupun jumlahnya. Keharusan mengenai suatu hal tertentu artinya apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban-kewajiban dari kedua belah pihak jika timbul suatu perselisihan, misalnya barang

³⁴ Ahmadi Miru, *Op.cit* hlm 29.

yang dimaksudkan dalam perjanjian jual beli harus ditentukan jenisnya.³⁵

d. Adanya Suatu Sebab yang Halal

Kausa yang halal dalam perjanjian yaitu isi dari perjanjian itu sendiri. KUHPPerdata tidak memberikan defenisi dengan jelas tentang causa yang halal. Dalam KUHPPerdata diatur bahwa sebab yang halal adalah :³⁶

- 1) Bukan tanpa sebab
- 2) Bukan sebab yang palsu
- 3) Bukan sebab yang terlarang

Pasal 1337 KUHPPerdata mengatur bahwa suatu sebab terlarang apabila dilarang oleh Undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan dan ketertiban umum.

Dalam rumusan demikianpun sesungguhnya undang-undang tidak memberikan batasan yang pasti tentang makna sebab terlarang. Maka apabila tidak terpenuhinya syarat obyektif maka perjanjian itu batal demi hukum. Hal ini berarti dari semula dianggap tidak pernah ada perjanjian dilakukan dan tujuan para pihak tersebut dalam melahirkan persetujuan adalah gagal. Hal suatu syarat subtyektif, jadi syarat ini tidak terpenuhi maka perjanjian ini dapat dibatalkan. Jadi, perjanjian yang telah dibuat akan tetap berlaku selama tidak ada pembatalan dari para pihak.³⁷

4. Asas-Asas Perjanjian

Dalam rangka menciptakan keseimbangan dan memelihara hak-hak yang dimiliki oleh para pihak sebelum perjanjian yang dibuat

³⁵ Subekti, *Op.Cit*, hal 19

³⁶ Kartini Muljadi dan Gunawan Wijaya, *Op.Cit*, hal 161

³⁷ Subekti, *Loc.cit*

menjadi perikatan yang mengikat bagi para pihak. Kitab Undang-undang Hukum Perdata diberikan berbagai asas umum yang merupakan pedoman atau patokan serta menjadi batas atau rambu dalam mengatur dan membentuk perjanjian yang akan dibuat, sehingga pada akhirnya menjadi perikatan yang berlaku bagi para pihak yang dapat dipaksakan pelaksanaannya atau pemenuhannya. Berikut asas-asas umum hukum perjanjian yang diatur dalam KUHPerdata :

a. Asas Personalitas

Asas ini diatur dan dapat kita temukan dalam ketentuan Pasal 1315 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang mengatur:

” Pada umumnya tak seorangpun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu perjanjian yang dibuat oleh seorang dalam kapasitasnya sebagai individu, subjek hukum pribadi, hanya akan berlaku dan mengikat untuk dirinya sendiri”

Pasal 1315 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, masalah kewenangan bertindak seorang individu dapat di bedakan :³⁸

- 1) Untuk dan atas namanya serta bagi kepentingan dirinya sendiri.
Dalam hal ini maka ketentuan Pasal 1131 KUHPerdata berlaku secara pribadi.
- 2) Sebagai wakil dari pihak tertentu mengenai perwakilan ini dapat kita bedakan ke dalam :
 - a) Merupakan status badan hukum di mana orang-perorangan

³⁸ Kartini Muljadi dan Gunawan Wijaya, *Op. Cit*, hal 17

tersebut bertindak dalam kapasitasnya selaku yang berhak dan berwenang untuk mengikat badan hukum tersebut dengan pihak ketiga. Dalam hal ini berlaku ketentuan mengenai perwakilan yang diatur dalam anggaran dasar dari badan hukum tersebut, yang akan menentukan sampai berapa jauh kewenangan yang dimilikinya untuk mengikat badan hukum tersebut serta batas-batasnya.

- b) Merupakan perwakilan yang ditetapkan oleh hukum, misalnya dalam bentuk kekuasaan orang tua, kekuasaan wali dari anak di bawah umur, kewenangan kurator untuk mengurus harta pailit.

b. Asas Konsensualitas

Asas konsensualitas memperlihatkan kepada kita semua, bahwa pada dasarnya suatu perjanjian yang dibuat secara lisan antara dua orang atau lebih telah mengikat, dan karenanya telah melahirkan kewajiban bagi salah satu pihak dalam perjanjian tersebut, segera setelah orang-orang tersebut mencapai kesepakatan tersebut telah tercapai secara lisan semata karena perjanjian tidak harus memerlukan formalitas.

Ketentuan tentang asas konsensualitas dapat dilihat juga dalam Pasal 1320 KUHPerdara yaitu syarat-syarat perjanjian yang salah satunya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya.

c. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak dalam Pasal 1320 KUHPerdata intinya terdapat dalam poin keempat yaitu suatu sebab yang tidak terlarang. Dengan asas kebebasan berkontrak ini para pihak yang membuat dan mengadakan perjanjian diperbolehkan untuk menyusun dan membuat kesepakatan atau perjanjian yang melahirkan kewajiban apa saja, selama dan sepanjang prestasi yang wajib dilakukan tersebut bukanlah sesuatu yang dilarang.

d. Itikad Baik

Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata mengatur :

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali kecuali dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan lain oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, rumusan tersebut memberikan arti kepada kita semua bahwa sebagai sesuatu yang disepakati dan dihormati sepenuhnya sesuai dengan kehendak para pihak dan perjanjian yang dimaksud tidak bertujuan buruk atau merugikan para pihak.³⁹

5. Macam-Macam Perjanjian :

Ada berbagai bentuk perjanjian yaitu :⁴⁰

a. Perjanjian atas beban dan perjanjian cuma-cuma :

³⁹ *Ibid*, hlm 45

⁴⁰ *Ibid*, hlm 37

Perjanjian atas beban menurut undang-undang adalah persetujuan yang mewajibkan masing-masing pihak memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu. Menurut para Sarjana, perjanjian atas beban adalah persetujuan di mana terhadap prestasi yang satu selalu ada kontra prestasi pihak lain, di mana kontra prestasi itu bukan semata-mata merupakan pembatasan atas prestasi yang satu atau hanya sekedar menerima kembali prestasinya sendiri.

b. Perjanjian sepihak dan perjanjian timbal balik.

Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pada salah satu pihak saja (terhadap lawan jenisnya) sedang pada pihak yang lain hanya ada hak saja. Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban-kewajiban kepada kedua belah pihak, dan hak serta kewajiban itu mempunyai hubungan satu dengan lainnya.

c. Perjanjian riil dan konsensual

Perjanjian konsensual merupakan perjanjian di mana adanya sepakat para pihak saja, sudah cukup untuk menimbulkan perjanjian yang bersangkutan. Perjanjian riil adalah perjanjian yang baru terjadi kalau barang yang menjadi pokok perjanjian telah diserahkan.

d. Perjanjian liberatoir

Perjanjian ini merupakan perjanjian yang membebaskan orang

dari keterikatan tertentu untuk melakukan sesuatu.

e. Perjanjian yang bersifat hukum kekeluargaan

Perjanjian yang bersifat hukum kekeluargaan yaitu perjanjian yang menimbulkan akibat hukum dalam hukum keluarga saja.

f. Perjanjian kebendaan

Merupakan perjanjian yang bertujuan untuk mengalihkan benda (hak atas benda) di samping untuk menimbulkan, mengubah atau menghapuskan hak-hak kebendaan.

6. Pelaksanaan Perjanjian

Pelaksanaan perjanjian berarti bagaimana pihak-pihak dalam menepati janjinya melakukan prestasi sesuai dengan yang diperjanjikan atau merealisasi apa yang menjadi hak dan kewajibannya dalam perjanjian. Melihat macamnya hal yang diperjanjikan untuk dilaksanakan, perjanjian-perjanjian itu dibagi dalam tiga macam yaitu:⁴¹

- a. Perjanjian untuk memberikan/menyerahkan suatu barang
- b. Perjanjian untuk berbuat sesuatu
- c. Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu

7. Hapusnya Perikatan

Pasal 1381 Kitab Undang-undang Hukum Perdata mengatur sepuluh cara hapusnya suatu perjanjian, cara-cara tersebut adalah sebagai berikut:⁴²

⁴¹ Subekti, *Op. Cit* hlm 36.

⁴² *Ibid*, hlm 65.

- a. Pembayaran
- b. Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan.
- c. Pembaharuan utang
- d. Perjumpaan utang atau kompensasi
- e. Percampuran hutang
- f. Pembebasan hutang
- g. Musnahnya barang yang terutang
- h. Pembebasan barang yang terutang
- i. Batal/pembatalan
- j. Berlakunya suatu syarat batal atau lewat waktu.

Pembayaran di sini adalah pemenuhan perjanjian dilakukan secara sukarela, dalam arti para pihak telah memenuhi kewajibannya masing-masing.

Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan yaitu suatu cara pembayaran yang harus tetap dilakukan apabila debitur menolak dilakukan pembayaran sehingga dilakukan penitipan pada juru sita pengadilan atau notaris. Pembaharuan utang yaitu apabila seseorang yang berutang membuat suatu perikatan baru yang dapat mengganti utang perikatan lama. Perjumpaan utang atau kompensasi adalah suatu cara penghapusan kewajiban dengan jalan memperjumpakan utang-piutang secara timbal balik antara kreditur dan debitur.

Percampuran utang apabila kedudukan sebagai berpiutang (kreditur) dua orang berutang berkumpul pada satu orang, maka terjadilah demi hukum suatu percampuran utang, hingga utang-piutang itu dihapuskan. Pembebasan utang bahwa si debitur menyatakan dengan tegas untuk membebaskan kreditur bebas dari kewajibannya. Batal/pembatalan adalah batal demi hukum atau dibatalkan.

8. Hukum Perjanjian Menganut Sistem Terbuka Atau *Openbaar System*.

Hukum perjanjian sebagaimana diatur dalam buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menganut sistem terbuka atau *openbaar system* merupakan kebalikan dari sistem tertutup sebagaimana dianut oleh hukum benda. Hal ini dapat dilihat dari fakta bahwa mengenai hukum perjanjian tidak diatur secara mutlak, namun dapat disesuaikan dengan kehendak para pihak. Para pihak yang mengadakan perjanjian dapat mengadakan ketentuan-ketentuan sendiri, mungkin menyimpang dari ketentuan hukum perjanjian, mungkin juga melengkapi, menambah, atau menguranginya.

Sistem terbuka yang dianut oleh hukum perjanjian mempunyai motif dan tujuan memberikan kesempatan kepada semua orang yang dalam hukum perjanjian hanya berlaku apabila kita tidak mengadakan aturan-aturan sendiri dalam perjanjian-perjanjian yang kita adakan itu.⁴³

Sifat hukum perjanjian yang terbuka tersebut menimbulkan asumsi bahwa sifat hukum perjanjian dalam Buku III KUHPerdata juga sebagai

⁴³ Subekti, *Op.Cit*, hal 14

hukum pelengkap. Sebagai hukum pelengkap mengandung arti :

- a. Masing-masing pihak dalam mengadakan perjanjian dapat menyimpang atau mengesampingkan berlakunya ketentuan undang-undang khususnya yang diatur dalam Buku III KUHPerdara, dalam hal mengenai sesuatu hal masing-masing pihak menentukan sendiri.
- b. Apabila para pihak tidak mengaturnya sama sekali maka ketentuan yang tercantum dalam Buku III KUHPerdara berlaku seluruhnya .
- c. Ketentuan-ketentuan dalam Buku III KUHPerdara tersebut bersifat melengkapi apabila mengenai sesuatu tertentu para pihak tidak mengaturnya secara lengkap.

D. Bangun Guna Serah atau *Build Operate And Transfer* (BOT)

1. Pengertian dan Tinjauan Tentang *Build Operate And Transfer* (BOT)

Semakin pesatnya perkembangan sektor bisnis menyebabkan kebutuhan akan modal semakin besar. Disisi lain ada pihak yang kekurangan modal, sedangkan di sisi lain ada pihak yang kelebihan modal. Untuk menyalurkan modal pada pihak yang memerlukan diperlukan kerja sama penyertaan modal sebagai alternatif pembiayaan yang sering digunakan pelaku ekonomi.

Adapun bentuk kerja sama penyertaan modal antara lain:

- a. Sewa Guna Usaha (*Leasing*)

Istilah *leasing* sebenarnya berasal dari kata *lease*, yang berarti

sewa menyewa. Karena memang dasarnya *leasing* adalah sewa menyewa. Dalam bahasa Indonesia *leasing* sering diistilahkan dengan sewa guna usaha.⁴⁴

b. Anjak Piutang

Anjak piutang merupakan usaha pembiayaan dalam bentuk pembelian dan/atau pengalihan serta pengurusan piutang atau tagihan jangka pendek dari suatu transaksi perdagangan dalam dan luar negeri.

c. Modal Ventura

Modal ventura merupakan terminologi terjemahan dari Inggris yaitu *venture capital*. Keputusan Presiden No. 61 tahun 1988 tentang Lembaga Pembiayaan, dalam bentuk penyertaan modal ke dalam suatu perusahaan yang menerima bantuan pembiayaan untuk jangka waktu tertentu.

d. Pembiayaan Konsumen

Keputusan Menteri Keuangan No. 1251/KMK.013/1988 memberikan pengertian pada pembiayaan konsumen sebagai suatu kegiatan yang dilakukan dalam bentuk penyediaan dana bagi konsumen untuk pembelian barang yang pembayarannya dilakukan secara angsuran atau berkala oleh konsumen.⁴⁵

e. Bangun Guna Serah (*Build Operation and Transfer*)

BOT adalah sistem pembiayaan (biasanya diterapkan proyek

⁴⁴ Munir Fuady, *Hukum Tentang Pembiayaan Teori dan Praktek*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1995, hlm 7.

⁴⁵ *Ibid*, hlm 209.

pemerintah) berskala besar yang dalam studi kelayakan pengadaan barang dan peralatan, pembiayaan dan pembangunan serta pengoperasiannya, sekaligus juga penerimaan atau pendapatan yang timbul darinya diserahkan kepada pihak lain dalam jangka waktu tertentu diberi hak untuk mengoperasikan, memeliharanya serta untuk mengambil manfaat ekonominya guna menutup sebagai ganti biaya pembangunan proyek yang bersangkutan dan memperoleh keuntungan yang diharapkan.

BOT memiliki masa konsesi yaitu masa bagi pihak swasta untuk mengoperasikan proyek selama beberapa tahun (misalnya selama 20 tahun), selama waktu tersebut dapat memungut hasil atau imbalan jasa karena membangun proyek tersebut. Sistem bangun guna serah atau yang lazimnya disebut BOT *agreement* adalah perjanjian antara 2 (dua) pihak, di mana pihak yang satu menyerahkan penggunaan tanah miliknya untuk di atasnya didirikan suatu bangunan komersial oleh pihak kedua (investor).

Pihak kedua tersebut berhak mengoperasikan atau mengelola bangunan komersial untuk jangka waktu tertentu dengan memberikan *fee* (atau tanpa *fee*) kepada pemilik tanah, dan pihak kedua wajib mengembalikan tanah beserta bangunan komersial di atasnya dalam keadaan dapat dan siap dioperasikan kepada pemilik tanah setelah

jangka waktu operasional tersebut berakhir.⁴⁶ Dalam praktik hukum konstruksi dikenal beberapa model BOT *agreement* seperti BOOT (*Build, Own, Operate and Transfer*) dan atau BLT (*Build, Lease and Transfer*).

Berdasarkan pengertiannya sebagaimana dimaksud di atas maka unsur-unsur perjanjian sistem bangun guna serah (*build, operate, and transfer*) adalah⁴⁷ :

- a. Investor (penyandang dana)
- b. Tanah
- c. Bangunan komersial
- d. Jangka waktu operasional
- e. Penyerahan (*transfer*)

Berdasarkan unsur yang terkandung dalam perjanjian sistem bangun guna serah (*build, operate, and transfer/BOT*) atau BOT *agreement* maka pada dasarnya ada pemisahan yang tegas antara pemilik yang menguasai tanah dengan Investor penyandang dana. Obyek dalam perjanjian sistem bangun guna serah (*build, operate, and transfer/BOT*) kurang lebih :

- a. Bidang usaha yang memerlukan suatu bangunan dengan atau tanpa teknologi tertentu yang merupakan komponen utama dalam usaha tersebut disebut sebagai bangunan komersial.

⁴⁶ Supriyadi. *Aspek Hukum Tanah Aset Daerah*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2010, hlm 317.

⁴⁷ Urip Santoso. *Mimbar Hukum :Perjanjian Bangun Guna Serah Antara Pemerintah Kabupaten/Kota dan Perseroan Terbatas*. Volume 26 Nomor 1 Februari 2014. hlm 38.

b. Bangunan komersial tersebut dapat dioperasikan dalam jangka waktu relatif lama, untuk tujuan :

- 1) Pembangunan prasarana umum, seperti jalan tol, pembangkit listrik, sistem telekomunikasi, pelabuhan peti kemas dan sebagainya
- 2) Pembangunan properti, seperti pusat perbelanjaan, hotel, apartemen dan sebagainya.
- 3) Pembangunan prasarana produksi, seperti pembangunan pabrik untuk menghasilkan produk tertentu.

Perjanjian sistem bangun guna serah (*build, operate, and transfer/BOT*) terjadi dalam hal, jika :

- a. Ada pemilik tanah atau pihak yang menguasai tanah, ingin membangun suatu bangunan komersial di atas tanahnya tetapi tidak mempunyai biaya, dan ada investor yang bersedia membiayai pembangunan tersebut.
- b. Ada investor yang ingin membangun suatu bangunan komersial tetapi tidak mempunyai tanah yang tepat untuk berdirinya bangunan komersial tersebut, dan ada pemilik tanah yang bersedia menyerahkan tanahnya untuk tempat berdirinya bangunan komersial tersebut.
- c. Investor membangun suatu bangunan komersial di atas tanah milik pihak lain, dan setelah pembangunan selesai investor berhak mengoperasionalkannya untuk jangka waktu tertentu. Selama jangka

waktu operasional, pihak pemilik tanah berhak atas *fee* tertentu.

- d. Setelah jangka waktu operasional berakhir, investor wajib mengembalikan tanah kepada pemiliknya beserta bangunan komersial di atasnya. (Pasal 62 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 36 tahun 2005 tentang peraturan pelaksanaan undang-undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung)
- e. Perjanjian kerja sama ini merupakan bentuk perjanjian kerja sama antara pemegang hak atas tanah dengan investor, pemegang hak atas tanah memberikan hak kepada investor untuk mendirikan bangunan selama masa perjanjian, setelah masa perjanjian berakhir, investor mengalihkan kepemilikan atas bangunan tersebut kepada pemegang hak atas tanah. Bangunan yang didirikan investor dapat berupa gedung perkantoran, apartemen, pusat perbelanjaan, rumah toko, hotel, dan/atau bangunan lainnya.

2. Asas Perjanjian *Build Operate And Transfer* (BOT)

Kerja sama *build operate and transfer* (BOT) merupakan kerja sama yang dilakukan dengan menuangkannya ke dalam perjanjian sehingga secara otomatis asas yang dianut mengacu pada asas-asas hukum perjanjian. Namun di dalam sebuah Naskah Akademis dinyatakan bahwa asas terpenting dalam kerja sama ini adalah “asas kerja sama saling menguntungkan”, dijelaskan bahwa semula pemilik lahan hanya memiliki lahan saja, setelah kerja sama dengan perjanjian BOT pada suatu saat dia juga bisa memiliki bangunan. Begitu juga bagi investor

yang tidak memiliki lahan, bisa mendapatkan keuntungan dari pengelolaannya.⁴⁸

Di samping itu kerja sama ini menganut asas kepastian hukum, hal ini dapat dilihat pada saat berakhirnya perjanjian dan investor berkewajiban untuk mengembalikan lahan kepada pemilik semula beserta fasilitas yang telah diperjanjikan dengan kepastian.

Ketentuan lain menyebutkan, bangun guna serah dilaksanakan berdasarkan surat perjanjian yang sekurang-kurangnya memuat :⁴⁹

- a. Pihak-pihak yang terikat dalam perjanjian
- b. Objek bangun guna serah dalam bangun serah guna
- c. Jangka waktu bangun guna serah dan bangun serah guna
- d. Hak dan kewajiban para pihak yang terikat dalam perjanjian
- e. Persyaratan lain yang dianggap perlu

Kerja sama ini menganut juga “asas musyawarah” dalam menyelesaikan permasalahan antara para pihak yang melakukan perjanjian.⁵⁰

3. Tujuan Kerja sama BOT

Bagi Pemerintah Daerah, pembangunan infrastruktur dengan metode BOT menguntungkan, karena dapat membangun infrasturktur dengan biaya perolehan dana dan tingkat bunga yang relatif rendah. Pemerintah

⁴⁸ Badan Pembinaan Hukum Nasional, *Naskah Akademis Peraturan perundang-undangan tentang Perjanjian BOT* (Jakarta, 1997) hal 9

⁴⁹ Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 248/KMK.04/1995 *Tentang Perlakuan Pajak Penghasilan Terhadap Pihak-Pihak Yang Melakukan Kerjasama Dalam Bentuk Perjanjian Bangun Guna Serah (Built Operate And Transfer)*

⁵⁰ Badan Pembinaan Hukum Nasional. *Op.Cit* .hal 10.

Daerah juga tidak menanggung resiko kemungkinan terjadinya perubahan kurs. Bagi investor, pembangunan infrastruktur dengan pola BOT merupakan pola yang menarik, karena memiliki hak penguasaan yang tinggi terhadap infrastruktur yang dibangunnya. Namun dengan kerja sama ini dapat menguntungkan para pihak yang berjanji.

4. Resiko Dalam Perjanjian Build Operate And Transfer :

BOT biasanya digunakan pada perjanjian megaprojek maka dikaitkan dengan beberapa kemungkinan resiko atau peristiwa diluar dugaan yang tidak diharapkan. Proyek ini biasanya mengalami :⁵¹

a. Political risk

Resiko yang berkaitan dengan kebijakan Pemerintah dan kondisi daerah setempat.

b. Economic risk

Resiko yang berkaitan dengan kondisi ekonomi. Seperti penurunan nilai mata uang, terjadinya inflasi dan sebagainya.

c. Legal risk

Yaitu resiko yang berkaitan dengan hukum, karena pada dasarnya proyek ini didasarkan pada sebuah perjanjian.

d. Transaksi risk

Berhubungan dengan persaingan penawaran proyek (*bidding competition*) termasuk didalamnya undangan lelang, penawaran serta negosiasi, berbagai dokumen proyek yang terjadi pada awal

⁵¹ Urip Santoso, *Op.cit.*

proses BOT.

e. Contruction risk

Berkaitan dengan pelaksanaan pembangunan, apakah bangunan tersebut telah sesuai dengan standar bangunan secara teknik. Bangunan akan diuji ketahanannya. Serta hal yang berkaitan dengan lamanya waktu pembangunan.

f. Social risk

Resiko yang berkaitan dengan kondisi sosial kemasyarakatan. Apakah pada proyek tersebut mendapat dukungan dari masyarakat ataupun sebaliknya. Pengaruh agama dan budaya setempat terhadap proyek tersebut.

g. Environtmental risk

Yang berkaitan dengan lingkungan sekitar. Setiap proyek pembangunan harus mempunyai kepedulian terhadap lingkungan dengan melakukan AMDAL (analisis mengenai dampak lingkungan) agar tidak terjadi kerusakan lingkungan.

E. Ketentuan Umum Tentang Pasar

1. Pengertian Pasar

Pasar dalam arti sempit adalah tempat permintaan dan penawaran bertemu, Sedangkan dalam arti luas adalah proses transaksi antara

permintaan dan penawaran.⁵² Permintaan dan penawaran dapat berupa barang atau jasa. Sedangkan secara umum pasar merupakan tempat pertemuan antara penjual dan pembeli.⁵³

2. Jenis - Jenis Pasar

a. Pasar tradisional

Pasar tradisional merupakan tempat bertemunya penjual dan pembeli serta ditandai dengan adanya transaksi penjual pembeli secara langsung dan biasanya ada proses tawar-menawar, bangunan biasanya terdiri dari kios-kios atau gerai, los dan dasaran terbuka yang dibuka oleh penjual maupun suatu pengelola pasar. Kebanyakan menjual kebutuhan sehari-hari seperti bahan-bahan makanan berupa ikan, buah, sayur-sayuran, telur, daging, kain, pakaian barang elektronik, jasa dan lain-lain. Selain itu, ada pula yang menjual kue-kue dan barang-barang lainnya.

Pasar seperti ini masih banyak ditemukan di Indonesia, dan umumnya terletak dekat kawasan perumahan agar memudahkan pembeli untuk mencapai pasar. Beberapa pasar tradisional antara lain adalah pasar Terong Makassar, pasar Klewer di Solo, pasar Johar di Semarang. Pasar tradisional di seluruh Indonesia terus mencoba bertahan menghadapi serangan dari pasar modern.

⁵² Pasar: Pengertian, Fungsi dan Jenis. Diakses melalui <http://www.zonasiswa.com/2014/08/pasar-pengertian-fungsi-jenis.html> pada tanggal 15 April 2015 pukul 21.00 WITA.

⁵³ www.wikipedia.com

b. Pasar modern

Pasar modern tidak banyak berbeda dari pasar tradisional, namun pasar jenis ini penjual dan pembeli tidak bertransaksi secara langsung melainkan pembeli melihat label harga yang tercantum dalam barang (*barcode*), berada dalam bangunan dan pelayanannya dilakukan secara mandiri (swalayan) atau dilayani oleh pramuniaga. Barang-barang yang dijual, selain bahan makanan makanan seperti; buah, sayuran, daging; sebagian besar barang lainnya yang dijual adalah barang yang dapat bertahan lama. Contoh dari pasar modern adalah pasar swalayan dan hypermarket, supermarket, dan minimarket. Pasar juga dapat dikategorikan dalam beberapa hal yaitu menurut jenisnya, jenis barang yang dijual, lokasi pasar, hari, luas jangkauan dan wujud.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Lokasi Penelitian

Penelitian dilakukan di Kantor Walikota Makassar dan Pasar Sentral Makassar. Kantor Walikota Makassar dipilih sebagai lokasi penelitian dengan pertimbangan bahwa Kantor Walikota Makassar dapat memberikan informasi mengenai perjanjian kerjasama yang dilakukan dengan pihak pengelola serta berbagai contoh perjanjian kerjasama lainnya yang dapat dijadikan sebagai referensi dalam pengolahan data. Pasar Sentral Makassar juga sebagai lokasi penelitian juga merupakan lokasi yang tepat dalam pengumpulan data, dimana para pedagang yang menjadi korban kebakaran dapat diwawancarai sebagai pihak yang berkaitan langsung dengan pemilikan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun.

B. Populasi dan Sampel

Populasi adalah keseluruhan subjek penelitian yang ditetapkan oleh peneliti. Populasi merupakan generalisasi atas objek/subjek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya.⁵⁴ Berdasarkan hal tersebut populasi dalam penelitian meliputi, yaitu Kantor Walikota

⁵⁴ Muhammad Jainuri. *Menentukan Populasi dan Sampel*. Di akses melalui http://www.academia.edu/5403335/Menentukan_Populasi_dan_Sampel pada tanggal 15 April 2015 pukul 21.30 WITA.

Makassar, Perusahaan Daerah Pasar Makassar Raya, PT. Melati Tuanggal Inti Raya, serta pedagang pasar sentral Makassar.

Sampel dalam penelitian skripsi ini melibatkan beberapa pihak terkait, yaitu :

1. Kepala Bagian Hukum Kota Makassar
2. Kepala Bagian Kerjasama dan Pemanfaatan Aset Daerah Kota Makassar
3. Direktur Umum Perusahaan Daerah Pasar Makassar Raya Kota Makassar.
4. 20 orang responden sebagai Pedagang Pasar Sentral Makasar yang merupakan pedagang korban kebakaran.

C. Metode Penelitian

Metode merupakan suatu prosedur atau cara untuk mengetahui sesuatu yang mempunyai langkah-langkah sistematis. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris. Yuridis dalam hal penelitian ini dimaksudkan bahwa penelitian ini ditinjau dari sudut hukum dan peraturan perundang-undangan tertulis sebagai data sekunder. Sedangkan pendekatan empiris digunakan untuk menganalisa hukum bukan semata-mata sebagai seperangkat aturan perundang-undangan yang bersifat normatif belaka, akan tetapi hukum dilihat sebagai perilaku masyarakat, selalu berinteraksi dan berhubungan dengan aspek kemasyarakatan seperti politik, ekonomi, sosial dan budaya. Metode pendekatan yuridis sosiologis menggunakan metode

pendekatan terhadap masalah dengan melihat norma yang berlaku atau ketentuan hukum positif dengan mengaitkan implementasinya di lapangan. Metode penelitian yang digunakan adalah menggunakan metode deskriptif-kualitatif berdasarkan kondisi eksisting dan perangkat kebijakan maupun peraturan perundang-undangan dan hukum mengenai perjanjian.

D. Sumber dan Jenis Data

Dalam pengumpulan data diusahakan sebanyak mungkin data yang diperoleh atau dikumpulkan mengenai masalah-masalah yang berhubungan dengan penelitian ini, di sini penulis yang menggunakan data primer dan data sekunder yaitu data yang diperoleh dengan cara sebagai berikut :

a. Data Primer

Data primer, merupakan data yang diperoleh melalui studi lapangan. Data primer meliputi buku hukum dan data perilaku terapan dari ketentuan normatif terhadap peristiwa hukum *in concreto*. Penelitian langsung dilakukan pada pihak terkait yaitu pedagang Pasar Sentral Makassar, Pemerintah Kota Makassar dan pihak pengembang PT. Melati Tunggal Intiraya.

b. Data Sekunder

Data sekunder, pada dasarnya adalah data normatif terutama yang bersumber dari Peraturan Perundang-undangan. Data sekunder atau studi kepustakaan ini untuk mencari konsepsi-konsepsi, teori-teori,

pendapat-pendapat, ataupun penemuan-penemuan yang berhubungan erat dengan pokok permasalahan.

Data sekunder ini mencakup:

a. Bahan Hukum Primer:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-dasar Pokok Agraria
- 4) Undang-Undang RI Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
- 5) Undang-Undang RI Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.
- 6) Undang-undang Nomor 32 tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah.
- 7) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Tanah
- 8) Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara dan Daerah
- 9) Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan.
- 10) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 470/kmk.01/1994 Tentang Tata cara penghapusan dan pemanfaatan Barang Milik

Kekayaan Negara.

- b. Bahan Hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang erat hubungannya dan memahami bahan hukum primer. Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah Perjanjian Kerjasama Nomor : 44/511.2/SP/HK
- c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan penunjang yang memberi petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder seperti Kamus Hukum, Kamus Bahasa Indonesia dan artikel yang berhubungan dengan perjanjian BOT.

E. Teknik Analisa Data

Data yang diperoleh dari hasil penelitian disusun secara sistematis kemudian dianalisis dengan menggunakan *metode analisis kualitatif*. Metode analisis data adalah suatu metode di mana data-data yang diperoleh dari hasil penelitian dikelompokkan dan dipilih, kemudian dihubungkan dengan masalah yang akan diteliti menurut kualitas dan kebenarannya, sehingga akan dapat menjawab permasalahan yang ada.

Setelah analisis data selesai, maka hasilnya akan disajikan secara deskriptif, dengan menuturkan dan menggambarkan apa adanya sesuai dengan permasalahan yang diteliti. Dari hasil tersebut akan ditarik suatu kesimpulan yang merupakan jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Lokasi dan Pedagang Pasar Sentral Makassar

Pasar Sentral Makassar atau yang saat ini disebut Makassar Mall sebelumnya merupakan kuburan Cina yang dibangun oleh warga Tionghoa oleh karena kuburan ini terletak di tengah kota sehingga menjadi masalah bagi warga kota. Sebagai respon dari pemerintah maka pada tahun 1974 kuburan cina diubah menjadi Pasar Sentral. Perubahan tersebut dapat dilakukan dengan terlebih dahulu melakukan kesepakatan atau ganti rugi antara warga Tionghoa dengan pemerintah kota Madya ujung Pandang. Pada waktu perubahan lokasi dari kuburan cina menjadi pasar, warga Tionghoa dijanji oleh pemerintah untuk diberi keistimewaan dalam menepati lokasi pasar yang akan dibangun. Pada tahun 1991 Pasar Sentral yang saat itu bentuknya hanya seperti kios-kios sederhana dan dipenuhi lapak-lapak yang hampir semua berjualan kebutuhan rumah tangga mengalami kebakaran skala besar.⁵⁵ Setelah kebakaran Pemerintah Kota memutuskan untuk mengadakan lelang dalam rangka pengelolaan dan peremajaan Pasar Sentral dengan pihak swasta yang dimenangkan oleh PT. Melati Tunggal Inti Raya dan membuat Perjanjian Kerjasama Tentang Pemanfaatan dan Peremajaan Pasar Sentral Ujung Pandang Nomor.44/511.2/SP/HK pada tanggal 26 Juli 1991.

⁵⁵ Catatan Kota Tua di akses melalui <http://wahyuddin-wahyuddin.blogspot.com/2011/06/selamat-datang-mall-dan-selamat-tinggal.html> tanggal 17 Mei 2015 pukul 14. 15 WITA.

Kemudian dalam rangka pembangunan kota, Pasar Sentral dikembangkan sehingga pada tanggal 27 September 1994 diubah namanya menjadi Makassar Mall. Peresmian Makassar Mall dilakukan oleh Gubernur Sulawesi Selatan H. Zaenal Basri Palaguna, dengan luas tanah 23.895 m dan luas bangunan 12.000 m menampung 1946 pedagang dari berbagai jenis usaha. Dalam mendukung kelancaran kegiatan perdagangan di Makassar Mall, dibentuk PD Pasar Unit I Makassar Mall sebagai pengelola pasar yang memberikan kondisi infrastruktur pasar. Makassar Mall berada pada lintasan kota Makassar yang strategis, karena membentuk pola segitiga yang disebut “Minasaupa” akronim dari Sunggu Minasa, Maros serta Ujung Pandang.

Makassar Mall tersebut terletak di kelurahan Ende, Kecamatan Wajo tepatnya di jalan H. Agussalim, secara administrative batas-batas lokasi Makassar Mall berdasarkan data yang diperoleh PD Pasar Unit I sebagai berikut:

1. Sebelah Utara berbatasan dengan Kecamatan Ujung Tanah dan Kecamatan Biringkanaya tepatnya Jl. Satangga.
2. Sebelah Timur berbatasan dengan Kecamatan Makassar dengan Kecamatan Bontoala tepatnya di Jl. Pajejenekang.
3. Sebelah Selatan berbatasan dengan kecamatan Mariso dan Kecamatan Tamalate tepatnya di Jl. K.H. Muh. Ramli.
4. Sebelah Barat berbatasan dengan kecamatan Ujung Tanah dan Kecamatan Makassar tepatnya di Jl. Hos Cokroaminoto.

Sesuai dengan batas-batas tersebut di atas, dapat dikatakan bahwa lokasi tersebut sangat strategis, karena berada pada pusat kota sehingga memberikan prospek bagi pengembangan usaha perdagangan. Dengan lokasi yang strategis menumbuhkan minat para pedagang untuk mengambil tempat usaha di lokasi tersebut. Pedagang yang bermukim di lokasi itu terdiri dari pedagang Bugis Makassar, pedagang dari suku Jawa, pedagang etnis Tionghoa dan selebihnya dari pedagang etnis lain seperti Arab dan India.

Data yang didapat penulis mengenai jumlah satuan kios dan lods sebelum terjadinya kebakaran pada tahun 2011. Jumlah tempat usaha berdasarkan petak adalah 3028 petak usaha dagang yang terdapat di Pasar sentral. Lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel di bawah ini:

Tabel I. Jumlah Ruko dan Petak Pedagang

No	Usaha Dagang	Jumlah	Keterangan
1.	Ruko	106	Toko
2.	Lantai Dasar	808	Petak
3.	Lantai II	808	Petak
4.	Basement Kering	426	Petak
5.	Basement Basah	816	Petak
6.	Pujasera	64	Petak

Sumber Data : PD Makassar Raya

Dari data di atas terlihat bahwa usaha yang digeluti oleh para pedagang Pasar Sentral Makassar berjumlah 3028 dan jumlah tersebut lebih banyak usaha yang digeluti adalah usaha dagangan pakaian.

Pasar Sentral memiliki enam bagian wilayah, dimana wilayah dibagi berdasarkan jenis usaha dagang. Lantai dasar adalah wilayah yang digunakan pedagang untuk menjual pakaian dan celana, pada wilayah lantai dua digunakan untuk menjual aneka macam kain seperti kain renda dan semacamnya. Wilayah basement kering digunakan untuk menjual barang dagangan campuran seperti baju, kain, celana, dan aksesoris lainnya, basement basah digunakan pedagang untuk berjualan aneka macam makanan mentah, seperti ikan, sayur, dan daging.

Pasca kebakaran pada tanggal 27 juni 2011, kini pasar sentral disebut penampungan, karena kondisinya yang tidak beraturan dan jumlah tempat atau kios kini bertambah, yang dulunya punya kios satu, atau dua kini bertambah, bahkan ada pedagang yang dulunya mempunyai kios atau tempat yang lebih dari dua kini hanya dapat setengah petak, itu di karenakan setelah kebakaran para pedagang berlomba – lomba untuk mengambil tempat atau kios. Hingga saat ini pembangunan pasar sentral dilakukan tetapi para pedagang meminta tempat atau kesepakatan awal bahwa dengan di bangunnya pasar sentral para pedagang tetap berjualan di sekitar pasar sentral atau penampungan hingga pasar sentral di bangun.

Kegiatan pedagang sejak 2011 tidak lagi menempati bangunan proses perdagangan terjadi di areal jalan pasar sentral dengan bangunan semi permanen. Area perdagangan yang baru tersebut masih dihuni oleh hampir pedagang yang telah lama dengan usaha perdagangan berupa pakaian dan aksesoris. Aktivitas keseharian para pedagang di tempat tersebut melakukan transaksi mendistribusikan barang dan mengelola keuangan hasil usaha mereka sendiri.

B. Kedudukan Hukum Pedagang Pasar Sentral Pasca Kebakaran Sebagai Pemegang Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

Tahap awal proses peremajaan atau revitalisasi Pasar Sentral Makassar oleh pengembang guna mendapatkan nilai ekonomis menggunakan hubungan hukum dengan pihak ketiga dalam bentuk jual beli. Jual Beli berdasarkan Pasal 1457 KUHPdata yaitu suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu (penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan (hak milik atas) suatu benda dan pihak yang lain (pembeli) untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Jual beli yang dimaksud ialah jual beli hak milik satuan rumah susun non hunian (HM-SRS). Hak yang diperoleh pemilik kios yaitu hak guna bangunan selama 25 tahun bersertifikat yang dinamakan *strata title* atau sertifikat hak milik atas satuan rumah susun, *strata title* merupakan hak kepemilikan bukan hak sewa, berarti selama jangka waktu tersebut pemilik sertifikat tersebut

berhak secara penuh terhadap kios bahkan mereka berhak untuk menjual dan menyewakan kepada pihak lain.⁵⁶

Untuk menentukan kedudukan hukum pedagang sebagai pembeli dan pemegang sertifikat hak milik satuan rumah susun pada satuan lods Pasar Sentral Makassar, dapat dilihat dari bentuk hubungan hukum yang dilakukan antara pemerintah daerah dengan pihak swasta dalam perjanjian kerjasama pemanfaatan aset daerah, yaitu :

1. Objek Perjanjian

Berdasarkan perjanjian kerja sama tertanggal 26 (dua puluh enam) Juli 1991 Nomor : 44/511.2/SP/HK antara Pemerintah Kota Makassar dengan PT. Melati Tunggal Intiraya dalam merevitalisasi kawasan Pasar Sentral Makassar. Pihak Pemerintah Kota Makassar diwakili oleh Suwahyo selaku Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Ujung Pandang pada saat itu, dan PT. Melati Tunggal Intiraya diwakili oleh Lukman Arsjad selaku Direktur Utama PT. Melati Tunggal Intiraya. Kedua belah pihak sepakat untuk mengikatkan diri untuk melaksanakan kerja sama pengembangan dan pembangunan dalam revitalisasi Pasar Sentral Makassar.

Dalam perjanjian kerjasama pemerintah Kota Makassar dengan PT. Melati Tunggal Inti Raya tentang revitalisasi Pasar Sentral Makassar Nomor : 44/511.2/SP/HK Pasal 4 mengatur :

⁵⁶ Adrian Sutedi, Hukum Rumah Susun dan Apartemen, Jakarta, Sinar Grafika, 2010, hlm. 211.

“Objek kerjasama dalam perjanjian ini adalah kawasan pasar representatif yaitu Pasar Sentral Ujung Pandang yaitu bangunan baru yang didirikan pada lokasi dimana pasar Sentral berada sekarang ini yang terdiri dari bangunan blok A (kios dan los) dan blok B (Front Toko dan Kantor) sesuai gambar dan spesifikasi yang telah disetujui Pihak pertama dan pihak kedua.”

Objek dan ruang lingkup kerja sama ini sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 4, bahwa kerja sama ini meliputi pasar representatif, yaitu bangunan baru yang didirikan pada lokasi dimana pasar sentral berada yang terdiri dari bangunan blok A (kios dan los) dan blok B (front toko dan kantor). Sebidang tanah seluas 23.893 m² (dua puluh tiga ribu delapan ratus sembilan puluh tiga meter persegi), berdasarkan surat Ukur Nomor 120 tanggal 1 Nopember 1958 dan Gambar Situasi Nomor 640,1988 serta bangunan-bangunannya yang dikenal sebagai Pasar Sentral Ujung Pandang dengan batas-batas sebagaimana tertera dalam surat ukur.

2. Bentuk Kerjasama dan Jangka Waktu

Bentuk Kerjasama antara pemerintah daerah dengan pihak swasta ini di kategorikan dalam pemanfaatan barang milik negara/daerah dalam bentuk bangun guna serah atau *build operate and transfer* dengan memenuhi ketentuan yaitu pengguna barang memerlukan bangunan dan fasilitas bagi penyelenggaraan pemerintahan negara/daerah untuk kepentingan pelayanan umum dalam rangka penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi; dan tidak tersedia dana dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara/Daerah untuk penyediaan bangunan dan fasilitas dimaksud. Serta pengelolaan oleh pihak swasta tersebut dengan jangka

waktu yang telah ditentukan, dan pada akhir perjanjian menyerahkan seluruh bangunan beserta fasilitasnya kepada pemerintah daerah atau dalam hal ini pemegang hak pengelolaan.⁵⁷

Sebagaimana yang dimaksud *build operate and transfer (BOT)* yaitu pihak kedua membangun pusat perbelanjaan dan parkir serta fasilitas lainnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 4 di atas lokasi yang disebutkan dalam Pasal 6 ayat 1 dan mendayagunakannya selama 25 (dua puluh lima) tahun dengan membayar kontribusi kepada pihak pertama dan setelah jangka waktu berakhir pihak kedua menyerahkan kembali tanah dan bangunan dan atau sarana lain beserta fasilitasnya tersebut beserta pendaftarannya kepada pihak pertama.

Hal ini berarti kesepakatan yang didapati adalah melakukan kerja sama bangun guna serah (BOT) akan berjalan selama 25 tahun. Pihak investor akan mendirikan bangunan berupa pusat perbelanjaan dan fasilitas lainnya, kemudian akan mengelola atau mendayagunakannya selama rentang waktu 25 tahun. Selama jangka waktu tersebut pihak PT. Melati Tunggal Intiraya selaku investor akan mendapat keuntungan melalui pendaftarannya gedung tersebut. Setelah jangka waktu 25 tahun berakhir tanah dan bangunan tersebut akan dikembalikan secara utuh kepada Pemerintah Kota Makassar.

3. Hak dan Kewajiban Para Pihak

Hubungan hukum Pemerintah Kota Makassar sebagai pihak pertama

⁵⁷ Supriyadi. *Op.cit* hlm 318.

dengan PT. Melati Tunggal Inti Raya sebagai pihak kedua telah menimbulkan hak dan kewajiban yaitu kewajiban bagi pihak investor untuk melakukan pembangunan dan pengembangan pusat perbelanjaan yang telah disepakati serta kewajiban pula bagi Pemerintah Kota Makassar untuk memfasilitasi sesuai dengan yang diperjanjikan sehingga perjanjian ini bisa digolongkan sebagai perjanjian timbal balik.

Hak dan kewajiban secara tegas dituangkan dalam perjanjian ini. Hal-hal yang berkaitan waktu dan pelaksanaan perjanjian serta hal yang berkaitan dengan hak-hak eksklusif yang dimiliki pihak investor terhadap tanah tersebut. Penekanan terhadap hal tersebut berdampak pada kelancaran pelaksanaannya, terutama yang berkaitan dengan pembagian keuntungan dari masing-masing pihak. Sebagai sebuah hubungan hukum yang terbentuk dalam perjanjian kerja sama ini terdapat hak dan kewajiban di dalam perjanjian, yang dinyatakan sebagai berikut :

(1) Pihak pertama berkewajiban:

- a. Menjamin pihak kedua untuk mengosongkan areal lokasi sebagaimana yang dimaksud Pasal 4 ayat dengan memberikan izin kepada pihak kedua untuk membongkar bangunan dan segala sesuatu yang ada di atasnya.
- b. Menjamin bahwa lokasi tanah objek kerja sama sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 4 yang dikerja samakan dengan pihak ke dua tidak dalam sitaan, perkara di pengadilan ataupun gugatan pihak manapun serta tidak dalam agunan jaminan hutang pihak pertama.
- c. Pihak pertama menjamin seluruh jalan dan fasilitas umum dari kawasan Pasar Sentral tetap berfungsi sebagaimana mestinya dan tidak dikerja samakan dengan pihak manapun.
- d. Memfasilitasi pihak kedua dalam proses perizinan yang berkaitan dengan pelaksanaan kerja sama ini.

(2) Pihak kedua berkewajiban :

- a. Membangun gedung pusat perbelanjaan dan gedung parkir serta fasilitas lainnya sesuai dengan perencanaan teknis yang disepakati.

- b. Menanggung seluruh biaya pembangunan gedung pusat perbelanjaan dan gedung parkir serta fasilitas lainnya, biaya tim monitoring, biaya tim kerja sama lainnya, perizinan, surat pertanahan dan biaya pembongkaran bangunan lama.
- c. Mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan perizinan lainnya dan melaksanakan kajian lingkungan mematuhi undang-undang gangguan serta ketentuan yang berlaku.
- d. Memindahkan pedagang dari tempat lama ketempat baru dibangun oleh pihak kedua.
- e. Menjamin pedagang lama mendapat petak toko pada bagian yang menjadi bagian pihak kedua dengan harga sesuai negosiasi pihak kedua dengan para pihak pedagang lama.
- f. Merawat, menjaga ketertiban, keamanan dan keberadaan serta mengansuransikan bangunan gedung pusat perbelanjaan dan gedung parkir selama bangunan gedung dimaksud dibawah pengelolaan pihak kedua.
- g. Menyerahkan gedung pusat perbelanjaan dan gedung parkir serta fasilitas lainnya yang telah dibangun dan hak pengelolaan kepada pihak pertama pada saat berakhirnya jangka waktu pengelolaan yang diberikan kepada pihak kedua sesuai dengan maksud perjanjian kerja sama ini, penyerahan tersebut harus dalam keadaan baik, utuh, bebas dengan segala hutang dan tuntutan pihak manapun dan bila ada tagihan/tuntutan maka hal itu sepenuhnya tanggung jawab pihak kedua.

Sebagai perjanjian timbal balik, maka perjanjian ini akan menimbulkan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak. Kewajiban tercantum dalam Pasal 6 tersebut menjelaskan bahwa pihak pertama yaitu Pemerintah Kota Makassar untuk melakukan pengosongan lokasi dengan memberikan izin kepada pihak PT. Melati Tunggal Intiraya untuk membongkar segala sesuatu yang ada di atasnya.

Kewajiban Pemerintah Kota Makassar juga menjamin tanah objek kerja sama tersebut dari sitaan, perkara pengadilan ataupun gugatan dari pihak manapun serta tidak dalam agunan jaminan hutang pihak pertama. Apabila tanah yang menjadi objek perjanjian mempunyai masalah, perjanjian tidak bisa dilakukan karena tanah yang bersengketa akan

menjadi pertimbangan dasar hukum untuk tidak dikeluarkan IMB (Izin Mendirikan Bangunan).

Pemerintah Kota Makassar juga diwajibkan untuk mengatur segala hal yang berkaitan dengan pemindahan sementara pedagang-pedagang lama agar pembangunan segera dilaksanakan. Pedagang lama dipindahkan sementara dan melanjutkan aktivitas jual beli untuk sementara di empat sisi lokasi Pasar Sentral yaitu JL. K.H Ramli, Jl. HOS Cokromainoto, Jl. Wahid Hasyim dan Jl. Agus Salim.

Pedagang lama mendapat prioritas untuk mendapatkan petak toko setelah selesainya pembangunan. Pelaksanaannya nanti dalam hal harga harus sesuai dengan negosiasi oleh para pihak. Hal ini menjadi kewajiban Pemerintah Kota Makassar untuk menjamin kelancarannya. Seperti halnya Pemerintah Kota Makassar, pihak investor juga mempunyai kewajiban yang dituangkan dalam klausula perjanjian tersebut. Dalam penjabarannya hak PT. Melati Tunggal Inti Raya ini tidak terlepas sebagaimana perannya selaku investor yang memiliki modal untuk melakukan pembangunan gedung pusat perbelanjaan.

Pada saat pembangunan selesai dilakukan maka kewajiban pihak investor sebagaimana yang dicantumkan dalam klausula tentang kewajiban pihak pertama kemudian berkaitan dengan hak bagi pihak kedua (PT. Melati Tunggal Inti Raya) adalah sebagai berikut :

- (1) Pihak pertama berhak untuk:
 - a. Menerima dan memanfaatkan Tempat Usaha Kaki Lima, Tempat bermain, Kantor, dan Mushola, pada bangunan pasar di blok A Lantai III (atap), serta fasilitas perparkiran di lantai II dan dilantai dasar di

sekeliling blok A.

- b. Membentuk tim monitoring dan pengendalian pelaksanaan pembangunan sebagai perpanjangan tangan Pemerintah Kota
 - c. Menerima seluruh bangunan dan fasilitas lainnya yang dibangun oleh pihak kedua setelah jangka waktu perjanjian kerja sama terakhir dalam keadaan terawat dan layak secara teknis setelah dilakukan penelitian dan suatu tim khusus yang dibentuk bersama oleh pihak pertama dan pihak kedua serta mencatatkannya sebagai aset milik Kota Makassar.
- (2) Pihak kedua berhak :
- a. Mengelola gedung pusat perbelanjaan, yaitu kios dan los serta fasilitas lainnya dan menerima semua hasilnya selama jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam perjanjian kerja sama ini .
 - b. Mengagunkan hak guna bangunan atas tanah /bangunan gedung pusat perbelanjaan dan gedung parkir kepada pihak Bank dan atau lembaga keuangan lainnya dengan kewajiban memberitahukannya kepada pihak pertama.
 - c. Membongkar bangunan lama beserta bangunan turutannya dan serta selanjutnya seluruh bongkaran bangunan berikut seluruh turunannya merupakan hak pihak kedua.
 - d. Selama jangka waktu pendaayagunaan/pengelolaan pihak kedua berhak menyewakan atau membuat kerja sama dengan pihak lain atas gedung pusat perbelanjaan, dan fasilitas lainnya dengan ketentuan bahwa perjanjian sewa menyewa/kerja sama tersebut tidak boleh melebihi jangka waktu dan bertentangan dengan isi dan maksud perjanjian kerja sama ini.

Selain keuntungan yang disebutkan di dalam klausula perjanjian, Pemerintah Kota Makasar juga akan mendapatkan pemasukan berupa pajak-pajak dan retribusi. Selain itu keuntungan diakhir perjanjian yaitu menerima seluruh bangunan dan fasilitas lainnya dalam keadaan terawat dan layak. Sebagaimana kewajiban dari pihak investor untuk menjaga dan merawat bangunan tersebut. Pemeliharaan gedung dengan sebaik-baiknya, melakukan perbaikan/renovasi dari waktu kewaktu untuk menjaga stabilitas bangunan dan menjamin bahwa bangunan layak pakai di akhir perjanjian menjadi kewajiban pihak kedua. Pihak kedua juga senantiasa selalu menjaga agar nilai teknis, fungsi dan komersil dari

bangunan tersebut tidak akan surut/berkurang, kecuali hal-hal yang bersifat alami dan wajib memberikan pengamanan dengan jaminan asuransi.

Kerja sama ini merupakan hubungan hukum yang lahir dari perjanjian oleh karena itu harus tunduk pada ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terutama pada Buku III Bab 2 tentang perikatan yang dilahirkan dari kontrak atau perjanjian. Sebagai landasan melakukan perjanjian terdapat asas-asas perjanjian, di mana setiap perjanjian dilakukan harus berlandaskan pada asas tersebut terutama asas konsensualitas dan asas kebebasan berkontrak.⁵⁸ Kedua asas tersebut juga diatur dalam syarat-syarat perjanjian di dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata mengatur bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 syarat yaitu :

a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.

Kesepakatan disini adalah persetujuan kehendak dari para pihak yaitu antara Pemerintah Kota Makassar dan PT. Melati Tunggal Inti Raya untuk mengadakan perjanjian kerja sama investasi dengan pola *build operate and transfer (BOT)* untuk pembangunan pusat perbelanjaan di Kota Makassar. Di dalam kerja sama ini kesepakatan terjadi pada saat ditanda tangannya surat perjanjian oleh para pihak. Setelah terjadi kesepakatan, ini berarti telah timbul hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak dan kedua belah pihak harus menjalankan hak dan kewajiban berdasarkan asas itikad baik.

⁵⁸ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Kencana, 2011, hlm. 108

Mengenai kesepakatan, hal tersebut juga terjadi dengan pihak ketiga yaitu para pedagang yang sepakat untuk membeli satuan kios atau los pada bangunan pasar sentral yang dibangun dimana hal tersebut sesuai dengan perjanjian bahwa pihak pengembang berhak untuk mengelola gedung pusat perbelanjaan, yaitu kios dan los dengan jual beli, sewa atau kerjasama dengan pihak lain yang tidak melebihi jangka waktu dan bertentangan dengan perjanjian bersama oleh Pemerintah kota dan pengembang.

Dalam hal ini, kesepakatan terjadi pada saat buatnya Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB), yang merupakan ikatan awal keseriusan para pihak untuk bertransaksi yang diikat dengan pembayaran uang muka oleh para pedagang pada waktu itu dan setelah proses pembangunan dan administrasi pemecahan sertifikat selesai, diterbitkanlah Akta Jual Beli (AJB) yang merupakan akta otentik yang dibuat oleh PPAT untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan. Pembuatan AJB tersebut dilakukan setelah seluruh pajak-pajak yang timbul karena jual beli sudah dibayarkan oleh para pihak sesuai dengan kewajibannya masing-masing. Langkah selanjutnya adalah pendaftaran peralihan hak ke kantor pertanahan setempat atau dikenal dengan istilah balik nama. Dengan selesainya balik nama sertifikat maka hak yang melekat pada tanah dan bangunan sudah berpindah dari pihak pengembang kepada pembeli.

b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Kecakapan bertindak sebagai hal subjektif yang harus dipenuhi

oleh kedua belah pihak untuk melakukan perjanjian yang sah. Dalam perjanjian kerja sama yang dilakukan Pihak Kota Makassar diwakili oleh Suwahyo selaku Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Ujung Pandang pada saat itu, dan PT. Melati Tunggal Intiraya diwakili oleh Lukman Arsjad selaku Direktur Utama PT. Melati Tunggal Intiraya telah memenuhi ketentuan tersebut karena masing-masing pihak sudah cakap dalam melakukan perjanjian. Para pihak melakukan perjanjian sebagai perwakilan Badan Hukum yang menurut Hukum Perdata juga merupakan subjek hukum yang berhak melakukan perjanjian dan kewenangan mewakili perusahaan merupakan ketentuan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perusahaan.

Demikian pula halnya pihak ketiga yaitu para pedagang yang mengikatkan diri dengan pengembang dalam ikatan jual beli satuan kios dan lods. Cakap dalam hal ini adalah layak melakukan hubungan hukum dan dianggap telah dapat bertanggung jawab. Seseorang dikatakan cakap apabila telah mencapai usia 21 tahun menurut KUHPerdata atau sudah menikah. Para pihak juga tidak ada dalam pengampuan (bukan orang yang hilang ingatan, gila, ataupun orang yang mengalami gangguan secara psikis sehingga harus berada di bawah pengampuan). Orang di bawah 21 tahun dapat melakukan perjanjiannya melalui wali/orang tua. Sementara orang yang menderita gangguan pada psikisnya, jika hendak melakukan perjanjian harus diwakilkan melalui pengampunya.

c. Perikatan tersebut harus mengenai suatu hal tertentu.

Suatu hal tertentu dapat dikatakan prestasi dalam melakukan perjanjian kerja sama ini. Apa saja yang diperjanjikan dalam kerja sama ini berupa hak-hak dan kewajiban dari kedua belah pihak yang dituangkan dalam perjanjian. Prestasi yang harus dipenuhi dari perjanjian kerja sama ini adalah revitalisasi pusat perbelanjaan di Kota Makasar oleh pihak PT. Melati Tunggal Inti Raya berupa pembangunan gedung yang terdiri dari kios-kios untuk pedagang, mengelola dan mendayagunakannya, dan sebaliknya kewajiban bagi Pemerintah Kota untuk menyediakan lahan untuk itu.

Dalam Pasal 1334 KUHPerdata mengatur bahwa :

“barang yang baru ada pada waktu yang akan datang dapat menjadi pokok suatu persetujuan”

Hal tersebut menjelaskan bahwa PPJB yang telah dibuat antara pihak pengembang dan para pedagang tidak melanggar syarat objektif mengenai suatu hal tertentu dalam suatu perjanjian.

d. Suatu sebab yang halal.

Mengacu pada Kitab Undang-undang Hukum Perdata bahwa perjanjian yang dilakukan tidak boleh bertentangan dengan ketentuan dan perjanjian harus sejalan dengan asas kebebasan berkontrak asal tidak dilarang oleh undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Jika mengacu pada syarat-syarat perjanjian diatas, perjanjian kerja sama antara Pemerintah Kota Makassar dengan PT. Melati Tunggal

Inti Raya, serta pihak pengembang dan para pedagang ini dinyatakan telah memenuhinya.

4. Pengelolaan dan Pemanfaatan (*Operation*)

Bentuk kontruksi hukum yang dijadikan dasar dalam perjanjian pemanfaatan tanah hak pengelolaan sebagai aset daerah dalam kerjasama dengan pihak ketiga memengaruhi bentuk pengelolaan dan pemanfaatannya oleh pihak ketiga tersebut. Dalam mendapatkan nilai ekonomis dalam pengelolaan bangunan Pasar Sentral Makassar sebagai objek perjanjian Bangun Guna Serah/BOT, dalam perjanjian Nomor : 44/511.2/SP/HK menetapkan, PT. Melati Tunggal Ini Raya diberi kewenangan hak mengelola yang dapat dilakukan dalam bentuk:

- a. Mengelola gedung pusat perbelanjaan yang terdiri atas Kios dan Los serta fasilitas lainnya dan menerima semua hasilnya selama jangka waktu 25 tahun (dua puluh lima) tahun.
- b. Berhak menyewakan atau membuat kerjasama dengan pihak lain atas gedung pusat perbelanjaan dan fasilitas lainnya dengan ketentuan bahwa perjanjian sewa menyewa/kerjasama tersebut tidak boleh melebihi jangka waktu dan bertentangan dengan isi dan maskud perjanjian yang telah ditetapkan.

Dalam pengelola Pasar Sentral dilakukan hubungan hukum dengan pihak ketiga dalam bentuk jual beli hak milik satuan rumah susun non hunian (HM-SRS). Hak milik atas satuan rumah susun merupakan pecahan dari Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan. Dalam

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Tanah mengatur bahwa hak pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya (Pasal 1). HGB diatas tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang HPL. (Pasal 22 ayat 2).

Pemberian HGB tersebut didaftar dalam Buku Tanah pada Kantor Pertanahan. HGB atas tanah negara/HPL terjadi sejak didaftarkan oleh Kantor Pertanahan. Sebagai tanda bukti hak kepada pemegang HGB diberikan sertifikat hak atas tanah (Pasal 23 ayat 1,2,3). Selanjutnya HGB tersebut mempunyai kepastian hak dan berlaku serta mengikat. HGB dapat diberikan untuk jangka waktu 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk waktu 20 tahun. Sesudah jangka waktu HGB dan perpanjangannya tersebut berakhir, kepada bekas pemegang hak dapat diberikan “pembaharuan HGB” diatas tanah yang sama (Pasal 25). Sedangkan hak milik atas satuan rumah susun merupakan hak kepemilikan bukan hak sewa, berarti selama jangka waktu tersebut pemilik sertifikat tersebut berhak secara penuh terhadap kios bahkan mereka berhak untuk menjual dan menyewakan kepada pihak lain.

Pasal 46 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 mengatur kepemilikan satuan rumah susun dalam bentuk hak kepemilikan atas satuan rumah susun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan

hak bersama atas bangunan bersama benda bersama dan tanah bersama dan kepemilikan atas satuan rumah susun diterbitkan hak milik satuan rumah susun. Secara singkat undang-undang tersebut mengatur tentang tata cara pembangunan, pemilikan, penghunian dan pengelolaan rumah susun. *Strata title* dijelaskan secara jelas sebagai hak milik atas satuan rumah susun (hasarusun). Dijelaskan pula bahwa sebagai pemegang hak, seseorang berhak pula atas sebagian (proporsi) bagian-bersama, benda-bersama maupun tanah-bersama. Perlu diperjelas bahwa hak (kepemilikan) atas bagian-bersama, benda-bersama maupun tanah-bersama tidak menunjuk kepada bagian atau lokasi tertentu tetapi dalam bentuk proporsi atau prosentase kepemilikan.⁵⁹

Sebagai bukti kepemilikan *strata title*, Badan Pertanahan Nasional menerbitkan suatu sertifikat hak milik atas satuan rumah susun yang didalamnya menerangkan tiga hal, yang terdiri atas:⁶⁰

1. Keterangan mengenai letak, luas dan jenis hak tanah-bersama.
Keterangan ini dapat dilihat pada salinan buku tanah dan surat ukur (lebih dikenal dengan nama sertifikat tanah) atas hak tanah bersama dimana suatu bangunan berdiri.
2. Keterangan kedua dari sebuah *strata title* adalah "Gambar Denah". Gambar denah merupakan gambar yang menunjukkan terletak di lantai berapa unit (satuan) rumah susun yang bersangkutan. Selanjutnya di dalam gambar denah lantai

⁵⁹ Adrian Sutedi, *op.cit.* hlm 208

⁶⁰ *Ibid.* hlm. 210

tersebut ditunjukkan pula letak atau posisi unit tersebut. Keterangan ketiga yang menjadi bagian dari strata title adalah "pertelaan".

3. Pertelaan merupakan penjelasan mengenai besarnya proporsi atau bagian hak atas bagian-bersama, benda-bersama, dan tanah-bersama. Proporsi ini akan berdampak pada pengeluaran yang dilakukan untuk perawatan semua atribut yang dimiliki bersama sebagai contoh adalah biaya bulanan perawatan atau *maintenance fee* atau biaya renovasi yang biasanya terjadi beberapa tahun sekali atau perpanjangan hak atas tanah-bersama.

Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun milik para pedagang merupakan pecahan dari Serifikat Hak Guna Bangunan yang diperoleh PT. Melati Tunggal Intiraya diatas Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Makassar yang berlaku selama masa 25 tahun. Pasal 3 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya, penyerahan penggunaan tanah yang merupakan bagian dari tanah HPL kepada pihak ketiga oleh pemegang HPL wajib dilakukan dengan pembuatan perjanjian tertulis antara pihak pemegang HPL dan pihak ketiga yang antara lain memuat tentang jangka waktu pemberian hak atas tanah tersebut serta kemungkinan untuk

memperpanjangnya.

HGB di atas tanah HPL diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang HGB setelah mendapat persetujuan dari pemegang HPL (lihat Pasal 26 ayat [3] PP No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah/"PP 40/1996"). Jadi, untuk perpanjangan/pembaruan HGB tersebut harus atas persetujuan pemegang HPL. Akan tetapi, tidak ada jaminan permohonan perpanjangan HGB di atas HPL tersebut pasti akan disetujui oleh pemegang HPL. Jika pemegang HPL tidak memberikan persetujuan, maka jangka HGB tidak diperpanjang/diperbarui. Ini artinya jangka waktu HGB-nya berakhir, dan HGB-nya hapus. Hal ini sesuai dengan Pasal 35 ayat (1) huruf a PP 40/1996, yang menyatakan bahwa salah satu alasan hapusnya HGB adalah berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya. Tanah yang bersangkutan kembali ke dalam penguasaan sepenuhnya dari pemegang hak pengelolaan yang bersangkutan (lihat Pasal 36 ayat [2] PP 40/1996).

Dalam kaitan dengan pengelolaan Pasar Sentral Makassar, HGB yang dimiliki oleh PT MTIR dapat diajukan permohonan untuk perpanjangan /pembaruan HGB. Namun hal tersebut harus berdasarkan persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan yaitu

Pemerintah Kota Makassar.⁶¹ Hak Guna Bangunan tersebut baru akan berakhir pada tahun 2017 sesuai dengan masa kontrak sebelum jangka waktu tersebut habis maka 2 tahun sebelum nya harus dilakukan pengajuan permohonan perpanjangan kerjasama kemudian perpanjangan atas hak guna bangunan. Apabila keputusan dari Pemerintah Kota Makassar menetapkan tidak menyetujui untuk diadakan perpanjangan kerjasama dengan PT. MTIR maka secara otomatis HGB akan hapus setelah berakhirnya jangka waktu tetapi sertifikat hak milik atas satuan rumah susun tidak ikut hapus. Hal tersebut dikarenakan para pedagang pasar Sentral hampir seluruhnya memiliki hak atas satuan kios dan lods yang jangka waktunya baru akan berakhir pada tahun 2019. Hal tersebut berarti mereka masih memiliki hak berdasarkan sertifikat tersebut. Namun untuk kepentingan prosedural dan administrasi para pedagang wajib melakukan perpanjangan kerjasama kepada BPN.⁶² Berakhirnya jangka waktu kerjasama menimbulkan kewajiban bagi pengembang yang lama untuk mengembalikan seluruh bangunan gedung seperti semula dengan baik, utuh dan terawat kepada pemegang Hak Pengelolaan sehingga para pedagang seharusnya tidak khawatir hilangnya hak sebelum jangka waktu berakhir.

Berdasarkan hal tersebut sebagai pemegang sertifikat Hak Milik

⁶¹ Wawancara dengan Dirut PD. Pasar Makassar Raya pada tanggal 31 Mei 2015.

⁶² *Jurnal Online*. Pakar Hukum Boedi Harsono dalam persidangan Kasus ITC Mangga Dua yang menyatakan bahwa para pemilik kios masih berhak atas sertifikat hak milik satuan rumah susun pemilik kios di ITC Mangga Dua.

Atas Satuan Rumah Susun Susun (“HMSRS”) yang dibangun di tanah HGB di atas HPL jelas bahwa pemilik satuan lods / kios masih berhak atas sertifikat yang dimilikinya. Hak pedagang baru akan berakhir pada tahun 2019. Sesuai dengan jangka waktu tersebut berarti masih ada tersisa waktu 8 (delapan) tahun pasca terjadinya kebakaran pada tahun 2011.

C. Perlindungan Hukum Bagi Pedagang Pasar Sentral Makassar Sebagai Pemegang Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

Indonesia sebagai negara hukum wajib melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian dan keadilan sosial. Hal ini terlihat dalam tujuan yang terdapat dalam alinea ke-4 pembukaan Undang-Undang Dasar 1945.

Pasar merupakan salah satu bagian infrastruktur penting bagi perekonomian masyarakat Kota Makassar karena sebagian masyarakat menggantungkan perekonomian mereka dengan berdagang. Oleh karena itu segala bentuk kebijakan atas pengelolaan Pasar Sentral seharusnya diawasi dan dievaluasi oleh Pemerintah Kota Makassar agar para pihak terkait mendapat kepastian hak dan juga tidak dirugikan.

Dari kewajiban para pihak yang dijelaskan sebelumnya bahwa hak dan kewajiban yang mengikat para pihak mulai dari awal perjanjian juga tidak lepas pasca terjadinya kebakaran dalam skala besar pada tahun 2011.

Kebakaran yang menyebabkan seluruh gedung bangunan rusak berat bahkan seluruh kios-kios pedagang kaki lima. Dengan terjadinya kebakaran pada tahun 2011 mengakibatkan bangunan sentral pasar sentral makassar rusak berat. Berdasarkan keputusan dari Walikota Makassar bahwa bangunan Sentral dinyatakan rusak berat dan tidak layak huni dan merekomendasikan kembali relokasi dan pembangunan kembali Pasar Sentral Makassar.⁶³

Perlindungan terhadap hak-hak pedagang korban kebakaran dapat dilihat berdasarkan perjanjian kersama, dimana tanggungjawab para pihak yang terkait dijelaskan; *Pertama*. Pemerintah kota bertanggung jawab sebagai pihak pertama yang wajib mengevaluasi setiap kebijakan dalam pelaksanaan pengelolaan pasar sentral. Pemerintah kota juga bertanggung sebagai pemegang Hak Pengelolaan yang juga memperoleh retribusi atau pajak yang memiliki kontribusi besar dalam Pendapatan Asli Daerah (PAD) seharusnya memberikan bantuan secara merata kepada seluruh pedagang. Berdasarkan hasil penelitian lapangan menunjukkan bahwa bantuan yang diberikan oleh pemerintah daerah tidak dirasakan oleh semua pedagang. Beberapa pedagang menyatakan hanya sebagian pedagang saja yang memperoleh bantuan berupa atap seng. Pernyataan ini di ungkapkan oleh beberapa pedagang, salah satunya yaitu Ibu Rara seorang pedagang pakaian wanita (usia 32 tahun):

⁶³ Wawancara dengan Kepala Bagian Kerjasama Walikota Makassar pada tanggal 31 Mei 2015.

“Sama sekali tidak ada bantuan pemerintah dek, beberapaji pedagang yang dapat bantuan yang lods nya dibagian depan. Bantuan yang saya dapat itupun dari caleg yang waktu itu masa kampanye”.⁶⁴

Beberapa pedagang menyatakan bantuan pemerintah yang didapatkan saat itu adalah atap seng sebanyak 4 lembar setiap kios/lods. Demikian pula dinyatakan oleh Pak Burhan seorang pedagang yang saat ini berjualan ini dibatas jalan sebelah timur Makassar Trade Center (MTC).

“Saya dulu pedagang lama mi di pasar sentral tapi setelah kebakaran pindah kesini karna ini ji tempat yang saya dapat. Bantuan pemerintah yang saya dapat juga cuman seng, sebenarnya sama skali tidak sebanding apalagi habis kebakaran tapi setidaknya ada bantuannya”⁶⁵

Para pedagang menyatakan bahwa bantuan pemerintah tidak begitu besar dirasakan manfaatnya apalagi setelah musibah kebakaran yang terjadi mengakibatkan seluruh bagian kios mereka beserta seluruh dagangan dan surat-surat berharga dalam kios mereka hangus terbakar. Kerugian yang dialami para pedagang tentu sangatlah besar. Namun hal tersebut di perjelas kembali oleh Dirut PD. Pasar Makassar Raya yang dalam hal ini sebagai pelaksana tugas pemerintah kota Makassar dalam pengelolaan pasar Sentral bahwa bantuan yang diberikan kepada hampir seluruh pedagang pasca kebakaran sudah diberikan namun memang masih banyak pedagang yang tidak memperoleh bantuan tersebut.

⁶⁴ Wawancara dengan Ibu Rara Pedagang Pasar Sentral Makassar pada tanggal 29 Mei 2015

⁶⁵ Wawancara dengan Bpk Burhan Pedagang Pasar Sentral Makassar pada tanggal 29 Mei 2015

Tanggungjawab pemerintah kota selain itu ialah mengadakan pertemuan dan melakukan mediasi antara pihak pengelola dan para pedagang apabila terjadi sengketa. Dalam tahap pembangunan ini, yang menjadi masalah ialah mengenai kesepakatan harga. Meskipun para pedagang masih memiliki hak atas sertifikat kepemilikan satuan kios namun para pedagang tetap harus membayar untuk dapat masuk kedalam gedung yang baru yang pembangunannya berjalan mulai pada tahun 2012 lalu.

Para pedagang korban kebakaran yang pada saat ini berada di pinggir jalan atau bahu jalan untuk berjualan memang dapat bersiap untuk memasuki bangunan gedung yang baru yang diperkirakan akan rampung pembangunannya pada tahun 2016. Hingga saat ini proses pembangunan Pasar Sentral telah berjalan dan hampir rampung, diperkirakan pada akhir tahun 2016 pedagang sudah dapat menempati bangunan gedung baru tersebut. Tetapi pada tahap ini lebih dititikberatkan atas penjualan petak-petak kios yang telah disediakan untuk para pedagang yang nantinya akan berjualan di gedung yang baru. Masing-masing kios yang berukuran 1,8 m x 1,2m dengan harga rata-rata 180 juta per kios dan 2x1,6 meter dengan harga rata-rata 380 juta per kios.⁶⁶ Tentunya harga kios berbeda-beda berdasarkan letak, luas dan tipe kios itu sendiri dengan harga yang berbeda baik cicilan maupun tunai. Namun ukuran kios dianggap oleh sebagian besar

⁶⁶ Wawancara dengan Dirut PD. Pasar Makassar Raya pada tanggal 31 Mei 2015.

pedagang adalah tindakan kesewenang-wenangan pengelola sebab harga yang sangat mahal merugikan para pedagang. Berdasarkan wawancara hal tersebut juga diakui oleh seorang pedagang:

“ Terlalu sempit kiosnya dek, masa ukurannya kecil skali hampir seukuran dengan wc umum kemudian mau dijual dengan harga yang sangat mahal . ini kan seharusnya tanggungjawabnya mtir untuk bangun kembali seharusnya kita dikasih keringanan kasian”⁶⁷

Pada dasarnya setiap pedagang mengakui beratnya biaya yang harus dikeluarkan pasca kebakaran terjadi sebab modal yang diperlukan sangat besar, sedangkan keuntungan yang diperoleh pasca kebakaran tidak sama seperti keuntungan sebelumnya. Mengenai hal tersebut juga dinyatakan oleh Bapak Irwan pedagang Kain Gorden rumahan (usia 40 tahun).

“Dulu kios saya besar ukurannya, tidak ada apa-apanya dengan ini kios (kios semipermanen) . Ini saja sudah dirasa kecil skali, apalagi ukuran 1,5 meter di kali 1 meter dengan harga begitu mahal, seharusnya ada bantuan apalagi pedagang lama meki kasian”⁶⁸

Seorang pedagang bernama Asfar (24 tahun) juga menjelaskan:

“Sekarang setiap hari jualan tapi belum tentu ada pembeli , tidak seperti dulu pasti selalu ramai apalagi sekarang tempat berjualan panas tidak nyaman, sperti waktu dalam gedung bagaimana mau dapat modal kasian untuk beli kios yang baru. Sekarang pelanggan juga sudah jarang membeli setelah kebakaran memang karna dirasa tidak nyaman mi tempatnya”⁶⁹

⁶⁷ Wawancara dengan Ibu Anca Pedagang Kain Gorden Pasar Sentral Makassar pada tanggal 30 Mei 2015.

⁶⁸ Wawancara dengan Bapak Irwan pedagang kain gorden Pasar Sentral Makassar.

⁶⁹ Wawancara dengan Asfar Pedagang Pakaian Pria dan Wanita pada tanggal 30 Mei 2015.

Hal tersebutlah yang menjadi kendala yaitu pedagang-pedagang kecil yang semula berdagang di areal lokasi tersebut tidak sanggup membeli petak toko yang harganya mahal dan tidak terjangkau bagi mereka. Kondisi pasca kebakaran memang menimbulkan dampak kerugian yang sangat besar selain dari musnahnya barang jualan tetapi penempatan tempat berjualan pada pinggir jalan membuat *omzet* pedagang turun drastis. Patokan harga yang sangat mahal tersebut juga tidak berdasarkan kesepakatan para pedagang. Hal ini di nyatakan oleh Asosiasi Pedagang Pasar Sentral Makassar (APPSM) yang menyatakan bahwa masih ada sekitar 500 pedagang yang belum menyepakati harga jual lods tersebut.⁷⁰

Dirut PD Pasar Makassar Raya menyatakan bahwa saat ini pengerjaan bangunan pasar sentral yang telah terbakar sudah mulai dikerjakan. Untuk itu ia menjelaskan bahwa para pedagang seharusnya tidak khawatir karena pengerjaan sudah dilakukan. Dari beberapa pedagang yang telah diwawancari oleh penulis, menyatakan sudah mengikatkan diri dengan menyerahkan uang tanda jandi dan penyerahan sertifikat kepada PT.MTIR untuk mendapatkan kios pada gedung bangunan yang baru. Hal itu diakibatkan oleh kekhawatiran sebagian pedagang bahwa mereka bahkan tidak akan mendapatkan tempat berjualan pada gedung bangunan yang baru sama sekali nantinya. Ibu Indrawati (43 tahun):

⁷⁰ Wawancara dengan bpk Hj. Parenrengi, Ketua Asosiasi Pedagang Pasar Sentral Makassar pada tanggal 1 Juni 2015.

“Kalau saya sudah serahkan sertifikat dek, dan uang muka untuk tempati kios yang baru nantinya, lebih baik begitu daripada tidak dapat tempat sama sekali, sedangkan dari dulu mi kasian saya jadi pedagang pasar sentral . Dari berjualan ji juga penghasilanku dek, kalau mau pindah ke pasar yang lain susahmi untuk cari tempat bagus lagi.”⁷¹

Dalam hal inilah seharusnya pemerintah daerah mengakomodir para pihak untuk mengadakan negosiasi untuk penentuan harga lods tersebut sehingga para pedagang tidak dirugikan serta melakukan pengawasan terhadap pengembang yang berinvestasi di kota Makassar.

Kedua. Tanggungjawab pihak pengelola yaitu PT. Melati Tunggal Intiraya (PT. MTIR) dilihat dari segi perjanjian antara pemerintah kota dan pengelola menyatakan bahwa PT. MTIR berkewajiban di akhir perjanjian mengembalikan seluruh objek perjanjian dalam hal ini, yaitu Kawasan Pasar Sentral Makassar berikut Gedung Pusat Perbelanjaan, Front Toko, Tempat Parkir, beserta fasilitas-fasilitas lainnya dalam keadaan utuh, baik, dan terawat. Hal ini dengan jelas memastikan bahwa merupakan tanggung jawab PT. MTIR untuk membangun kembali Pasar Sentral pasca kebakaran sebelum jangka waktu perjanjian berakhir. Selain itu pengembang berkewajiban mengutamakan para pedagang lama korban kebakaran yang memiliki sertifikat hak milik atas satuan rumah susun. Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun tersebut seharusnya menjadi jaminan bahwa pedagang bersertifikat akan menempati bangunan gedung baru yang nantinya rampung. Namun banyak

⁷¹ Wawancara dengan Ibu Indrwati Pedagang Pakain Wanita Muslim pada tanggal 30 Mei 2015.

pedagang yang mengeluhkan hal tersebut karena PT. Melati Tunggal Inti Raya dalam tahap jual beli menyatakan setiap pedagang harus terlebih dahulu menyerahkan sertifikat kepemilikan kios yang asli untuk keperluan yang tidak jelas. Hal tersebut dinyatakan sebaliknya oleh Humas PT. MTIR dalam wawancara singkat oleh penulis, yang menyatakan bahwa kesepakatan mengenai harga sudah selesai dan saat ini para pedagang sudah delapan puluh persen yang sudah pasti akan menempati gedung baru nantinya.

Berdasarkan hasil penelitian dilapangan menunjukkan bahwa PT. Melati Tunggal Inti Raya menyatakan kepada para pedagang yang hendak menempati kios /lods baru harus membayar *booking fee* sebesar Rp. 2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) sementara sertifikat akan ditahan sampai para pedagang bersedia membayar *booking fee*⁷² dan ketentuan harga yang di maksud oleh pengembang. Apabila pedagang tidak sepakat maka sama sekali tidak akan mendapat bagian dari satuan kios/lods pada bangunan baru Pasar Sentral Makassar. Hal ini di anggap merugikan bagi sebagian pedagang. Beberapa pedagang yang tergabung dalam Asosiasi Pedagang Pasar Sentral Makassar menyatakan belum sepakat dengan harga yang di tawarkan oleh PT. MTIR dan tidak akan mengumpulkan sertifikat mereka.

⁷² *Booking fee* dalam aturan umum developer, setiap calon pembeli diharuskan membayar *booking fee* sebagai bukti keseriusannya untuk membeli suatu rumah dalam hal ini yang dimaksud adalah satuan kios/lods. Dengan membayar *booking fee* atau dalam istilah lain "Uang Tanda Jadi", si calon pembeli berhak untuk memilih petak atau satuan kios/lods dan developer berkewajiban memblokir satuan kios/lods tersebut dari penawaran pihak lain.

Beberapa ketidakpastian hukum terhadap pembeli satuan lods pasar sentral Makassar seperti permasalahan di atas seharusnya tentang kepastian hak secara hukum, perlindungan hukum tersebut meliputi:

a. Berdasarkan Penerapan Asas Iktikad Baik

Dalam perjanjian dikenal asas iktikad baik, Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata menyatakan bahwa, “perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik”, setiap pihak yang melaksanakan perjanjian harus melandasinya dengan iktikad baik, artinya dalam pembuatan dan pelaksanaan perjanjian harus mengindahkan sustansi perjanjian/ kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan yang baik.

Penerapan asas itikad baik menjamin adanya musyawarah dan mufakat untuk penentuan kebijakan yang dilaksanakan oleh setiap pihak dalam perjanjian kerjasama tersebut.⁷³ Dalam kenyataan di lapangan belum ada kesepakatan yang jelas mengenai harga di lapangan pihak PT. MTIR menentukan harga los dan kios tanpa kesepakatan dari sebagian besar pedagang terutama dengan para pedagang lama korban kebakaran yang termasuk para pedagang bersertifikat hak milik satuan rumah susun atau *strata title*.

⁷³ Agus Yudha Hernoko, *Loc.cit* hlm. 134

b. Perlindungan Hukum Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria menguraikan bahwa pendaftaran tanah di akhiri dengan pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Ketentuan lebih lanjut diatur dalam PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang bahwa untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan, oleh karena itu kepada yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.

Berdasarkan ketentuan tersebut maka para pedagang berhak atas satuan kios dan lods yang baru dengan alas hak sertifikat yang dimiliki oleh masing-masing pedagang. PT. MTIR sebagai pihak pengelola tidak memiliki kewenangan untuk menarik kembali sertifikat para pedagang terutama dengan peruntukan yang tidak jelas dan bersifat memaksakan para pedagang sehingga hal tersebut dianggap sebagai perbuatan melawan hukum.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

A. KESIMPULAN

Berdasarkan penelitian dan pembahasan yang dilakukan penulis pada bab-bab sebelumnya, maka penulis dapat menarik kesimpulan dan diikuti dengan saran sebagai berikut :

1. Kedudukan hukum para pedagang pasar sentral pasca kebakaran dilihat sebagai pemegang sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Susun (“HMSRS”) yang dibangun di tanah HGB di atas HPL jelas bahwa pemilik satuan lods / kios masih berhak atas sertifikat yang dimilikinya. Hak pedagang baru akan berakhir pada tahun 2019. Sesuai dengan jangka waktu tersebut berarti masih ada tersisa waktu 8 (delapan) tahun pasca terjadinya kebakaran pada tahun 2011.
2. Bentuk perlindungan hukum terhadap para pedagang dapat dilihat berdasarkan perjanjian dimana seharusnya para pihak tidak pernah terlepas dari tanggungjawab berdasarkan penerapan asas itikad baik dalam suatu perjanjian. Pihak pertama sebagai pemegang hak pengelolaan tetap wajib melaksanakan fungsi pengawasan dalam pengelolaan pasar Sentral Makassar sehingga para pedagang tidak dirugikan sebagai pihak ketiga dalam perjanjian ini. Serta PT. MTIR berkewajiban menempatkan seluruh pedagang lama korban kebakaran sesuai hak atas kepemilikan sertifikat.

B. SARAN

Berdasarkan hasil penelitian yang penulis lakukan dapat disimpulkan bahwa kekuasaan pengembang terlalu dominan, menetapkan keputusan dalam bidang pengelolaan secara sepihak, diskriminatif, dan bersifat memaksa terhadap pemilik kios dan lods. Selain itu intimidasi baik melalui surat maupun tindakan langsung yang dilakukan oleh pengembang menunjukkan tidak adanya pengawasan yang baik oleh Pemerintah Kota Makassar. Oleh karena itu sebagai saran atas hasil penelitian ini, diharapkan agar Pemerintah Kota atau Pemerintah Daerah melakukan pengawasan yang lebih ketat dalam setiap kebijakan yang dibuat oleh pengembang agar tidak merugikan para pedagang.

Secara umum, Pemerintah kota sebaiknya harus mengidentifikasi ulang bentuk-bentuk perjanjian kerjasama dengan pihak swasta yang berinvestasi di Kota Makassar untuk peruntukan revitalisasi pasar tradisional serta semua peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan rumah susun dan merevisinya menjadi lebih baik dalam mempertimbangkan porsi aturan yang adil bagi kedua belah pihak, baik itu pengembang dan konsumen (para pedagang).

DAFTAR PUSTAKA

- Ahmadi Miru. 2008. *Hukum Kontrak :Perancangan Kontrak*. Raja Grafindo Persada. Jakarta.
- A.P Parlindungan. 1989. *Hak Pengelolaan Menurut Sistem UUPA*. Mandar Maju. Bandung.
- Agus Yudha Hernoko.2011. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Kencana. Jakarta.
- Boedi Harsono,1993. *Hukum Agraria Nasional*. Djambatan. Jakarta
- Budi Santoso. 2008. *Aspek Hukum Pembiayaan Proyek Infrastruktur Model BOT (Buil Operate and Transfer)* Genta Press. Yogyakarta.
- Effendi Perangin,1994. *Hukum Agraria di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- J. Satrio, 1992. *Hukum Perjanjian (Perjanjian pada umumnya)*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja. 2003. *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*. PT. Raja Grafindo Persada. Jakarta.
- Maria Sumardjono. 2001. *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*. PT.Kompas Media Nusantara. Jakarta.
- Maria Sumardjono, 2008. *Tanah dalam perspektif hak ekonomi, sosial, dan budaya*. Kompas , Jakarta.
- Mudjiono, 1992. *Hukum Agraria*. Liberty. Jogjakarta.
- Munir Fuady, 1995. *Hukum Tentang Pembiayaan Teori dan Praktek*. PT. Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Peter Mahmud Marzuki. 2005.*Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group. Jakarta.
- Ridwan Syahrani, 1992. *Seluk Beluk Asas-Asas Hukum Perdata*. Alumni. Bandung.
- Subekti, 1987. *Hukum Perjanjian* , PT. Intermasa . Jakarta.

Supriyadi. 2010. *Aspek Hukum Tanah Aset Daerah*. Prestasi Pustaka. Jakarta.

Urip Santoso, 2012 *Hukum Agraria :Kajian Komprehensif*. Kencana , Jakarta.

_____. 2014. *Mimbar Hukum: Perjanjian Bangun Guna Serah Antara Pemerintah Kabupaten/Kota Dan Perseroan Terbatas*

Yudha Pandu, *Himpunan Peraturan Perundang-undangan Rumah Susun*, Indonesia Legal Center Publishing.

Website

www.wikipedia.com

Catatan Kota Tua. Di akses melalui <http://wahyuddin-wahyuddin.blogspot.com/2011/06/selamat-datang-mall-dan-selamat-tinggal.html> pada tanggal 17 Mei 2015 pukul 14. 15 WITA

Kota Makassar . Di akses melalui <https://id.wikipedia.org/wiki/KotaMakassar> pada tanggal 17 Mei 2015 pukul 14.00 WITA.

WibowoTurnady, *Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, diakses melalui <http://www.jurnalhukum.com/hak-milik-atas-satuan-rumah-susun/pada> tanggal 15 Februari 2015 pukul 20.00 wita

Bangun Guna Serah: Pengenalan diakses melalui <http://professionaladvocate.blogspot.com/2013/09/bangun-guna-serah-build-operate-trasfer.html> pada tanggal 02 April 2015 pukul 15.00 WITA.

Pasar Sentral. Legenda Pasar Cina dan Kebakaran yang berulang, diakses melalui <http://klikmakassar.com/2014/05/08/pasar-sentral-legenda-pasar-cina-kebakaran-yang-berulang/> pada tanggal 01 April 2015 pukul 14.00 WITA.

Peraturan Perundang-Undangan

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-dasar Pokok Agraria
- 4) Undang-Undang RI Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
- 5) Undang-Undang RI Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.
- 6) Undang-undang Nomor 32 tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah.
- 7) Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara dan Daerah
- 8) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 470/kmk.01/1994 Tentang Tata cara penghapusan dan pemanfaatan Barang Milik Kekayaan Negara.
- 9) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 248/KMK.04/1995 Tentang Perlakuan Pajak Penghasilan terhadap Pihak-Pihak Yang melakukan kerjasama Bangun Guna Serah

LAMPIRAN



PEMERINTAH KOTA MAKASSAR
BADAN KESATUAN BANGSA DAN POLITIK

Jalan Ahmad Yani No 2 Makassar 90111
Telp +62411 – 3615867 Fax +62411 – 3615867
Email : Kesbang@makassar.go.id Home page : <http://www.makassar.go.id>



Makassar, 27 Mei 2015

Kepada

Nomor : 070 / 2148 -II/BKBP/V/2015
Sifat :
Perihal : Izin Penelitian

Yth. 1. KEPALA BAGIAN HUKUM SETKO
MAKASSAR
2. KEPALA BAGIAN KERJASAMA SETKO
MAKASSAR
3. DIR. PD PASAR MAKASSAR RAYA

Di-

MAKASSAR

Dengan Hormat,

Menunjuk Surat dari Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Provinsi Sulawesi Selatan Nomor : 07501/P2T-BKPM/19.36P/VII/05/2015, Tanggal 22 Mei 2015, Perihal tersebut di atas, maka bersama ini disampaikan kepada Bapak bahwa :

Nama : Astri MAngalik Palebangan
NIM / Jurusan : B11111076/ Ilmu Hukum
Instansi/Pekerjaan : Mahasiswa UNHAS
Alamat : Jl. P. Kemerdekaan Km.10, Makassar
Judul : "PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEDAGANG PASAR SENTRAL MAKASSAR PASCA KEBAKARAN SEBAGAI PEMEGANG SERTIFIKAT HAK MILIK SATUAN RUMAH SUSUN"

Bermaksud mengadakan *Penelitian* pada Instansi / Wilayah Bapak, dalam rangka *Penyusunan Skripsi* sesuai dengan judul di atas, yang akan dilaksanakan mulai tanggal 27 Mei s/d 25 Juni 2015.

Sehubungan dengan hal tersebut, pada prinsipnya kami dapat *menyetujui* dan harap diberikan bantuan dan fasilitas seperlunya.

Demikian disampaikan kepada Bapak untuk dimaklumi dan selanjutnya yang bersangkutan melaporkan hasilnya kepada Walikota Makassar Cq. Kepala Badan Kesatuan Bangsa dan Politik.

A.n. WALIKOTA MAKASSAR
KEPALA BADAN KESBANG DAN POLITIK
Ub. KABID. HUBUNGAN ANTAR LEMBAGA


Drs. Achmad NAMSUN, MM.

Pangkat : Penata

NIP : 19670524 200604 1 004

Tembusan :

1. Kepala Badan Kesatuan Bangsa dan Politik Prop. Sul – Sel. di Makassar;
2. Kepala Unit Pelaksana Teknis P2T Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah Prop. Sul Sel di Makassar;
3. Dekan Fak. Hukum UNHAS Makassar di Makassar;
4. Mahasiswa yang bersangkutan;
5. Arsip



PERUSAHAAN DAERAH PASAR MAKASSAR RAYA
KOTA MAKASSAR

Jl. Jend. Urip Sumoharjo No. 8, Makassar Tel. 0411 - 449421, 452047, Fax. 0411-448347



SURAT IZIN PENELITIAN

Nomor : 070/255 /PD. Psr/V/2015

Menunjuk surat Kepala Badan Kesatuan Bangsa dan Politik Kota Makassar Nomor: 070/2148-II/BKBP/V/2015 tertanggal 27 Mei 2015 perihal Izin Penelitian yang ditujukan kepada Direksi PD. Pasar Makassar Raya Kota Makassar, maka :

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : **Drs. H. A. AZIS HAFID**
Jabatan : Direktur Umum
PD. Pasar Makassar Raya Kota Makassar

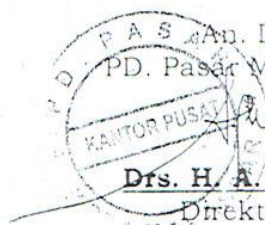
Menerangkan bahwa yang tersebut dibawah ini :

Nama : **ASTRI MANGALIK PALEBANGAN**
Nim : **B11111076**
Universitas/Jurusan : **UNHAS /Ilmu Hukum**
Alamat : **Jl. Perintis Kemerdekaan Km 10, Makassar.**
Judul : **" Perlindungan Hukum Bagi Pedagang Pasar Sentral Makassar Pasca Kebakaran Sebagai Pemegang Hak Milik Satuan Rumah Susun".**

Diberikan izin untuk meneliti dalam lingkup PD. Pasar Makassar Raya Kota Makassar, mulai tanggal 27 Mei 2015 s/d 25 Juni 2015.

Demikian surat izin ini dikeluarkan untuk dipergunakan seperlunya.

Makassar, 28 Mei 2015


Direksi
PD. Pasar Makassar Raya
Drs. H. A. AZIS HAFID
Direktur Umum

Tembusan :

1. Ketua Badan Pengawas PD. Pasar Makassar Raya di Makassar.
2. Kepala Badan Kesatuan Bangsa dan Politik Kota Makassar di Makassar
3. Direktur Utama PD. Pasar Makassar Raya di Makassar.
4. Dekan Fak. Hukum UNHAS di Makassar.
5. Kepala Pasar Sentral di Makassar.
6. Mahasiswa yang bersangkutan.
7. Arsip.